

Codice A2009B

D.D. 22 ottobre 2024, n. 329

**Art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977 - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per il cambio di destinazione d'uso di parte delle aree destinate a parcheggio pubblico afferenti al centro commerciale G-CC2 denominato "San Martino 2", in via Ugo Porzio Giovanola n. 7 nel Comune di Novara, finalizzato all'inserimento di un distributore di carburanti. Proponenti: NOVA COOP...**



**ATTO DD 329/A2009B/2024**

**DEL 22/10/2024**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**A2000B - CULTURA E COMMERCIO**

**A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori**

**OGGETTO:** Art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977 – Autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per il cambio di destinazione d’uso di parte delle aree destinate a parcheggio pubblico afferenti al centro commerciale G-CC2 denominato “San Martino 2”, in via Ugo Porzio Giovanola n. 7 nel Comune di Novara, finalizzato all’inserimento di un distributore di carburanti. Proponenti: NOVA COOP Società Cooperativa e L.S.G.I. ITALIA S.r.l.. **AUTORIZZAZIONE.**

Vista l’istanza presentata dal Sig. Antonio Avventino Luigi Audo, nella sua qualità di Procuratore della società NOVA COOP s.c. (sede legale in Vercelli, Via Nelson Mandela n. 4 – P. IVA n. 01314250034), e dal Sig. Davide Maria Zanchi, nella sua qualità di Procuratore della società L.S.G.I. ITALIA S.r.l. (sede legale in Milano, Via Bagutta n. 12 – P. IVA n. 11343470156), acquisita in data 03.08.2023 al protocollo n. 10358, di seguito “Società”, tendente a ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell’art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977 al fine del rilascio del titolo abilitativo edilizio per il cambio di destinazione d’uso di parte delle aree destinate a parcheggio pubblico afferenti al centro commerciale G-CC2 denominato “San Martino 2”, in via Ugo Porzio Giovanola n. 7 nel Comune di Novara, finalizzato all’inserimento di un distributore di carburanti.

Vista e richiamata la nota prot. n. 10873 del 22.08.2024 con la quale il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, accertata la carenza della documentazione minima necessaria per dare luogo al relativo procedimento amministrativo, ha richiesto alle Società proponenti di trasmettere documentazione integrativa.

Viste le integrazioni documentali trasmesse dalla società NOVA COOP s.c. sopra generalizzata, registrate al protocollo n. 11288 del 02.09.2024, con le quali è stata perfezionata la documentazione necessaria a consentire il corretto avvio del procedimento e l’esauriente attività istruttoria sull’istanza in argomento.

Vista e richiamata la nota protocollo n. 11956 del 13.09.2024 con la quale, relativamente all’istanza

prot. n. 10358 del 03.08.2023, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 8 della L. n. 241/1990, il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori ha comunicato alle società proponenti l'avvio a far data dal 02.09.2024 del procedimento orientato al rilascio dell'autorizzazione regionale ex art. 26, comma 11 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56.

Vista l'ulteriore documentazione trasmessa al protocollo n. 12647 del 25.09.2024, integrativa dell'istanza in argomento.

Dato atto che:

- al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione dell'insediamento commerciale oggetto del presente provvedimento (Concessioni Edilizie n. 1602 e n. 3717 del 28.07.2000), la società NUOVA CAVE DOGANA S.r.l. ha ottenuto la preventiva autorizzazione regionale prevista dall'art. 26, comma 8 della L.R. n. 56/1977, rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 191 del 29.07.1999 che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- con deliberazione prot. n. 9703 del 23.05.2001, la Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.lgs. n. 114/98 ed ex art. 3 della L.R. n. 28/99 ha espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa richiesta dalla società NOVACOOP s.c.a.r.l. in data 12.10.2000, per l'ampliamento e la variazione interna del numero degli esercizi della grande struttura di vendita di cui alla D.G.R. n. 84-45988 del 23.05.1999 (tipologia G-CC2), in strada Biandrate nel Comune di Novara, con superficie lorda di pavimento (SLP) pari a mq 29.513 e superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000 così ripartita:
  - una grande struttura G-SM2 con superficie di vendita di 4.800 mq;
  - una grande struttura G-SE1 con superficie di vendita di 2.660 mq;
  - una media struttura M-SE3 con superficie di vendita di 1.500 mq;
  - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita di 700 mq;
  - una media struttura M-SE1 con superficie di vendita di 320 mq;
  - n. 20 esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva di 2.020 mq;
- con Determinazione Dirigenziale n. 11 del 22.01.2002, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, è stata rilasciata alla società NOVACOOP s.c.a.r.l. (avente causa della società NUOVA CAVE DOGANA S.r.l.) l'autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977, preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del centro commerciale oggetto della deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 9703 del 23.05.2001;
- per l'esecuzione dell'intervento edilizio oggetto della sopra menzionata autorizzazione, la società NOVACOOP s.c.a.r.l. ha ottenuto dal Comune di Novara i relativi titoli abilitativi edilizi in variante alla Concessione Edilizia n. 1602 del 28.07.2000;
- con deliberazione prot. n. 7675 del 15.05.2015, la Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.lgs. n. 114/98 ed ex art. 3 della L.R. n. 28/99 ha espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa richiesta dalla società NOVA COOP s.c. in data 11.03.2015, per la ridefinizione interna del centro commerciale di cui alla deliberazione prot. n. 9703 del 23.05.2001, tramite la scomposizione di una grande struttura di vendita G-SE1 di mq 2.660 in due medie strutture di vendita di mq 1.250 ciascuna, in applicazione dell'art. 15, comma 10, lett. b) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e l'accorpamento della rimanente superficie di vendita di mq. 160 alla grande struttura G-SM2 di originari mq 4.960, ai sensi dell'art. 15, comma 10, lett. a) della citata deliberazione, oltre alla modifica del numero degli esercizi di vicinato presenti nel centro commerciale;
- la soluzione progettuale conseguente alla sopra citata deliberazione non determinava variazioni delle superfici tipizzate ex art. 26, comma 9 della L.R. n. 56/1977, di cui alla D.D. n. 11 del 22.01.2002 rilevanti ai fini del comma 11 del medesimo articolo, e il centro commerciale che ne è

derivato risultava così caratterizzato:

- superficie lorda di pavimento di mq 29.160;
- superficie di vendita complessiva di mq 12.000, così ripartita:
  - n. 1 G-SM2 con superficie di vendita di 4.960 mq;
  - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.250 mq;
  - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.250 mq;
  - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.500 mq;
  - n. 1 M-SE2 con superficie di vendita di 700 mq;
  - n. 1 M-SE1 con superficie di vendita di 251 mq;
- esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva di 2.089 mq;

Considerato che:

- la società NOVA COOP s.c. ha presentato al Comune di Novara (protocollo n. 149266 del 20.12.2023) la domanda per l'ottenimento del permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso delle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Novara al Foglio n. 52, Part. n. 334, attualmente destinate a parcheggio pubblico a servizio del centro commerciale di cui trattasi, finalizzato all'inserimento di un distributore di carburanti;
- l'intervento edilizio di cui alla sopra citata richiesta di permesso di costruire, comporta la modifica per più del dieci per cento della superficie utile lorda di pavimento del centro commerciale originariamente autorizzata (mq 29.160), quindi per più di 2.916 mq, della superficie tipizzata ex art. 26, comma 9 della L.R. n. 56/1977, di cui alla D.D. n. 11 del 22.01.2002, destinata a parcheggio privato.

Atteso che:

- ai sensi di quanto disposto dall'art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977, gli ampliamenti e le variazioni delle specifiche destinazioni d'uso già fissate da precedenti autorizzazioni regionali e convenzioni, qualora superino il limite del dieci per cento della superficie utile lorda di pavimento, sono soggetti a nuova autorizzazione regionale e a revisione della convenzione oltretutto, se necessario, dello strumento urbanistico esecutivo;
- ai sensi del comma 9 del succitato articolo, nei titoli edilizi e nella convenzione che disciplinano l'intervento devono 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, le attività artigianali di servizio);
  - le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della L.R. n. 56/77;
  - 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, e 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 e s.m.i. 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 e s.m.i..

Dato atto che:

- il rilascio del titolo abilitativo edilizio oggetto dell'istanza prot. n. 149266 del 20.12.2023 presentata al Comune di Novara dalla società NOVA COOP s.c, ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977, è subordinato all'acquisizione di una nuova autorizzazione preventiva regionale;
- la suddetta autorizzazione dovrà altresì recepire le variazioni delle superfici tipizzate ex art. 26, comma 9 della L.R. n. 56/1977 individuate con D.D. n. 11 del 22.01.2002 che, seppure non rilevanti ai fini del comma 11 del medesimo articolo, sono nel frattempo intervenute.

Rilevato quanto segue, in esito all'attività istruttoria eseguita sulla documentazione costituente l'istanza protocollo n. 10358 del 03.08.2023 come successivamente integrata con prot. n. 11288 del 02.09.2024 e prot. n. 12647 del 25.09.2024, conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori:

- l'assetto dell'area deriva dall'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 21.12.1998 e relativa Convenzione Edilizia stipulata in data 07.09.1999 con atto a rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 42697 raccolta n. 5532, integrata in data 18.07.2000 con atto rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 48295 raccolta n. 6082, e in data 20.06.2002 con atto a rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 57095 raccolta n. 7247;
- il centro commerciale risulta attualmente così caratterizzato:
  - la superficie lorda di pavimento è complessivamente pari a mq 29.160;
  - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq 12.000 (corrispondente a mq 12.348 di SLP), situata su due livelli e così suddivisa:
    - a quota -4,20 m:
      - n. 1 G-SM2 con superficie di vendita di 4.910 mq;
      - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.250 mq;
      - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.250 mq;
      - n. 1 M-SE2 con superficie di vendita di 700 mq;
      - n. 1 M-SE1 con superficie di vendita di 380 mq;
      - esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva di 1.516 mq;
    - a quota +0,00 m:
      - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.421 mq;
  - esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva di 573 mq;
  - la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi e ristorazione è complessivamente pari a mq 2.141, situata a quota +0,00 m;
  - la superficie destinata a magazzino e lavorazioni è pari complessivamente a mq 3.570, situata a quota -4,20 m;
  - la superficie destinata ad attività accessorie è pari complessivamente a mq 4.425, di cui mq 1.133 a quota +0,00 m, mq 1.156 a quota -0,15 m e mq 2.136 a quota -4,20 m;
  - la superficie destinata a galleria commerciale è complessivamente pari a mq 5.345, di cui mq 3.176 a quota -4,20 m e mq 2.169 a quota +0,00 m;
  - la superficie destinata a uffici è complessivamente pari a mq 1.635 situati a quota +4,20 m, di cui mq 296 destinati alla sede del Comitato di quartiere;
  - la superficie destinata ad attività di servizio non soggette al D.lgs. n. 114/1998 è complessivamente pari a mq 44, situati a quota -4,20 m;
  - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq 4.103;
  - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a mq 34.198 corrispondenti a n. 1.002 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale;
  - la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 19.227 corrispondenti a n.

480 posti auto;

- il tecnico incaricato dalla Società ha dichiarato, ai sensi e per i fini dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, che la documentazione costituente l'istanza pervenuta al protocollo n. 10358 del 03.08.2023 e successive integrazioni documentali è conforme alla documentazione depositata al Comune di Novara costituente la richiesta di permesso di costruire prot. n. 149266 del 20.12.2023;
- il centro commerciale in parola e le relative pertinenze, ai sensi di quanto prescritto dal punto 2), comma 2 dell'art. 24 della D.C.R. 191-43016/2012 s.m.i., è interamente ricompreso nella localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2 di Strada Biandrate, individuata dalla programmazione commerciale comunale;

Preso atto dei contenuti della nota prot. n. 95835/2024 del 01.08.2024 (registrata al protocollo della Regione Piemonte n. 11228 del 02.09.2024) con la quale il Comune di Novara, in relazione al procedimento teso al rilascio del permesso di costruire di cui alla domanda prot. n. 149266 del 20.12.2023, ha comunicato che *“l'istanza è stata istruita dal punto di vista edilizio-urbanistico dall'Unità Edilizia Privata del Settore 12 - Sviluppo Del Territorio, con parere che può ritenersi in linea di massima favorevole, per quanto di stretta competenza. Essendo ancora in fase di acquisizione pareri da parte di alcuni Servizi ed Enti interessati, è fatta salva l'acquisizione degli stessi, tramite SUAP, con esito favorevole.”*.

Dato atto, altresì, che l'intervento edilizio oggetto della sopra menzionata richiesta di permesso di costruire, comporta la modifica del regime giuridico di parte delle aree a parcheggio pubblico come originariamente individuate dal Piano Particolareggiato Esecutivo approvato dal Comune di Novara con D.C.C. n. 233 del 21.12.1998 e dalla relativa Convenzione Edilizia sottoscritta in data 07.09.1999 con atto a rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 42697 raccolta n. 5532, dovendosi svincolare l'assoggettamento all'uso pubblico sulle aree in cui si prevede la realizzazione dell'impianto di distribuzione di carburanti, e il cui favorevole accoglimento da parte del Comune di Novara costituisce, insieme ad altre, condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto dalla Società.

Atteso che:

- ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 56/1977, per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 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 (approvati con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma secondo;
- ai sensi dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie afferenti il centro commerciale oggetto del presente provvedimento risulta complessivamente pari a n. 1.224 posti auto corrispondenti a mq 34.272, calcolato in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, 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, dunque, l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;
- il sopra indicato fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, ottenuto applicando un coefficiente di trasformazione in superficie pari a 28 mq per ciascun parcheggio, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi;
- ai sensi del comma 2, dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., lo standard pubblico relativo a tale fabbisogno, fatto salvo il rispetto dell'art. 21, comma 1, punto 3)

della L.R. n. 56/1977, è determinato nella misura minima del 50% (di n. 1.224 posti auto equivalenti a mq 34.272), corrispondente pertanto a n. 612 posti auto pari a mq 17.136;

- l'intervento oggetto dell'istanza n. 10358 del 03.08.2023 e successive integrazioni non comporta un aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 determinate relativamente al fabbricato esistente per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione di cui alla D.D. n. 11 del 22.01.2002, pertanto il fabbisogno obbligatorio di aree per attrezzature al servizio dell'insediamento commerciale si mantiene pari a mq 29.160, corrispondente al 100% della SLP originariamente autorizzata;
- del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere almeno pari a mq 17.136, poiché la dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 25, comma 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (50% di n. 1.224 posti auto equivalenti a mq 34.272) risulta superiore alla quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977 (50% di mq 29.160);
- l'intervento edilizio di cui trattasi non comporta un incremento del fabbisogno obbligatorio di superfici destinate a parcheggi o spazi di sosta privati dovuto ai sensi della L. n. 122/1989, rispetto a quello determinato per il fabbricato esistente in precedenza autorizzato con D.D. n. 11 del 22.01.2002 e corrispondente a mq 11.664.

Verificato che per il progetto in argomento:

- la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 1.002 corrispondenti a mq 34.198 (mq 11.893 per n. 414 posti auto a quota +0,00 m e, in struttura multipiano, mq 8.487 per n. 236 posti auto a quota -2,00 e mq 13.818 per n. 352 posti auto a quota -4,20 m), soddisfacendo pertanto sia la prescrizione dell'art. 25, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., sia la prescrizione dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977;
- sono previsti inoltre complessivi mq 19.227 destinati a parcheggi privati per n. 480 posti auto (mq 9.466 per n. 175 posti auto a quota -4,20 m e mq 9.761 per n. 305 posti auto a quota +2,30 m), risultando pertanto soddisfatti il dettato della L. 122/89 e la prescrizione dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- la dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico, reperita ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, è complessivamente pari a mq 34.198 corrispondenti a n. 1.002 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale.

Precisato che:

- il titolo abilitativo edilizio deve rispettare i vincoli e le prescrizioni stabilite con la presente determinazione e, per le parti da questa non modificate, quelli disposti con la D.D. n. 191 del 29.07.1999 e con la D.D. n. 11 del 22.01.2002, oltreché quelli contenuti nelle deliberazioni della Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.lgs. n. 114/98 ed ex art. 3 della L.R. n. 28/1999 protocolli n. 9703 del 23.05.2001 e n. 7675 del 15.05.2015;
- preliminarmente al rilascio titolo abilitativo edilizio, il Comune di Novara è tenuto ad accertare la corrispondenza della documentazione presso quest'ultimo depositata e costituente la richiesta di permesso di costruire prot. n. 149266 del 20.12.2023, rispetto a quella costituente l'istanza trasmessa in Regione Piemonte ai fini dell'ottenimento della preventiva autorizzazione regionale, oltreché la piena conformità dell'intervento alle prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi e dei regolamenti edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Novara e il rispetto delle norme della L.R. n. 56/77 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;

- ai sensi del comma 11, dell'articolo 26 della L.R. n. 56/77, un eventuale ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o l'ulteriore modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato articolo 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale e la modifica della convenzione e, qualora necessario, dello strumento urbanistico esecutivo.

Richiamate:

- le Determinazioni Dirigenziali n. 191 del 29.07.1999 e n. 11 del 22.01.2002;
- le Deliberazioni della Conferenza dei Servizi di cui ai protocolli n. 9703 del 23.05.2001 e n. 7675 del 15.05.2015 e le prescrizioni in esse contenute.

Dato atto che sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato nell'istanza trasmessa in Regione Piemonte al protocollo n. 10358 del 03.08.2023 e nelle successive integrazioni documentali, le prescrizioni contenute nel dispositivo delle deliberazioni della Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.lgs. n. 114/98 ed ex art. 3 della L.R. n. 28/1999 protocolli n. 9703 del 23.05.2001 e n. 7675 del 15.05.2015 si ritengono soddisfatte.

Dato atto altresì che nel rispetto della procedura di autorizzazione, così come stabilita dal paragrafo 4, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/CAE/URE del 03/05/1995 e di quanto prescritto dagli articoli 21 e 26 della L.R. n. 56/1977, il procedimento istruttorio finalizzato alla verifica della conformità del progetto oggetto del presente provvedimento agli indirizzi e ai criteri di cui all'art. 3 della L.R. n. 28/1999, ovvero la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori della Direzione Cultura e Commercio.

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

Attestato che la presente determinazione non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Tutto ciò considerato, allo stato degli atti e delle soluzioni progettuali proposte, per quanto di competenza di questa Direzione, Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, il progetto in esame risulta conforme a quanto prescritto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., pertanto si ritiene di autorizzare il Comune di Torino al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

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 e s.m.i..

Richiamati tutti i contenuti della premessa.

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il Decreto legislativo n. 114 del 31/03/1998;
- la L.R. n. 28 del 12 novembre 1999;

- la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.;
- l'art. 26, commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 della L.R. n. 56/1977;
- l'art. 17 della L.R. n. 23 del 28 luglio 2008;

*determina*

- di confermare le motivazioni in narrativa indicate che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate;
- di rilasciare alle società NOVA COOP s.c. (sede legale in Vercelli, Via Nelson Mandela n. 4 – P.IVA n. 01314250034) e L.S.G.I. ITALIA S.r.l. (sede legale in Milano, Via Bagutta n. 12 – P.IVA n. 11343470156), ai sensi dell'art. 26, comma 11 della L.R. n. 56/1977, la prescritta autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per il cambio di destinazione d'uso di parte delle aree destinate a parcheggio afferenti al centro commerciale G-CC2 denominato "San Martino 2", in via Ugo Porzio Giovanola n. 7 nel Comune di Novara, finalizzato all'inserimento di un distributore di carburanti;
- di dare atto che la presente autorizzazione è rilasciata fatto salvo il favorevole accoglimento da parte del Comune di Novara della modifica del regime giuridico di parte delle aree a parcheggio pubblico individuate dal Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 21.12.1998 e dalla relativa Convenzione Edilizia sottoscritta in data 07.09.1999 con atto a rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 42697 raccolta n. 5532, necessaria a svincolare l'assoggettamento all'uso pubblico sulle aree in cui si prevede la realizzazione dell'impianto di distribuzione di carburanti e che costituisce, insieme ad altre, condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire prot. n. 149266 del 20.12.2023;
- di autorizzare il Comune di Novara al rilascio del titolo abilitativo oggetto della richiesta di permesso di costruire prot. n. 149266 del 20.12.2023, subordinatamente:
  - a. al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77, saranno oggetto di integrazione alla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 07.09.1999 con atto a rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 42697 raccolta n. 5532, relativa al Piano Particolareggiato Esecutivo approvato dal Comune di Novara con deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 21.12.1998;
  - b. al rispetto delle prescrizioni contenute nelle Determinazioni Dirigenziali n. 191 del 29.07.1999 e n. 11 del 22.01.2002 per le parti non in contrasto con i contenuti del presente provvedimento, e quelle stabilite con le deliberazioni delle Conferenze dei Servizi di cui ai protocolli n. 9703 del 23.05.2001 e n. 7675 del 15.05.2015;
  - c. al rispetto del fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva prevista (G-CC3) pari a complessivi 1.224 posti auto, corrispondenti a mq 34.272 ottenuti applicando un coefficiente di trasformazione pari a 28 mq per ciascun parcheggio, determinato ai sensi dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i. in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive;
  - d. del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere almeno pari a mq 17.136, poiché la dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 25, comma 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (50% di n. 1.224 posti auto equivalenti a mq 34.272) risulta superiore alla quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977 (50% di mq 29.160);
  - e. al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne come risultanti dal progetto allegato all'istanza prot. n. 10358 del 03.08.2023 come successivamente integrata con prot. n. 11288 del 02.09.2024

e prot. n. 12647 del 25.09.2024. Più in particolare:

- la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 29.160;
  - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq 12.000 (corrispondente a mq 12.348 di SLP), situata su due livelli e così suddivisa:
    - a quota -4,20 m:
      - n. 1 G-SM2 con superficie di vendita di 4.910 mq;
      - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.250 mq;
      - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.250 mq;
      - n. 1 M-SE2 con superficie di vendita di 700 mq;
      - n. 1 M-SE1 con superficie di vendita di 380 mq;
      - esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva di 1.516 mq;
    - a quota +0,00 m:
      - n. 1 M-SE3 con superficie di vendita di 1.421 mq;
      - esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva di 573 mq;
  - la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi e ristorazione complessivamente pari a mq 2.141, situata a quota +0,00 m;
  - la superficie destinata a magazzino e lavorazioni complessivamente pari a mq 3.570, situata a quota -4,20 m;
  - la superficie destinata ad attività accessorie complessivamente pari a mq 4.425, di cui mq 1.133 a quota +0,00 m, mq 1.156 a quota -0,15 m e mq 2.136 a quota -4,20 m;
  - la superficie destinata a galleria commerciale complessivamente pari a mq 5.345, di cui mq 3.176 a quota -4,20 m e mq 2.169 a quota +0,00 m;
  - la superficie destinata a uffici complessivamente pari a mq 1.635 situati a quota +4,20 m, di cui mq 296 destinati alla sede del Comitato di quartiere;
  - la superficie destinata ad attività di servizio non soggette al D.lgs. n. 114/1998 complessivamente pari a mq 44, situati a quota -4,20 m;
  - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq 4.103;
  - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a mq 34.198 corrispondenti a n. 1.002 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale;
  - la superficie destinata a parcheggi privati pari a complessivi mq 19.227 corrispondenti a n. 480 posti auto;
- f. all'integrazione della Convenzione Edilizia sottoscritta in data 07.09.1999 con atto a rogito Notaio Dott. Renato Bucolo, repertorio n. 42697 raccolta n. 5532, relativa al Piano Particolareggiato Esecutivo approvato dal Comune di Novara con deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 21.12.1998, mediante univoca individuazione delle superfici indicate al precedente punto e) della presente determinazione;
- g. al rispetto della piena conformità dell'intervento edilizio al progetto presentato con l'istanza pervenuta in Regione al prot. n. 10358 del 03.08.2023 come successivamente integrata con prot. n. 11288 del 02.09.2024 e prot. n. 12647 del 25.09.2024;
- h. al rispetto delle norme della L.R. n. 56/77 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta, oltretutto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi e dei regolamenti edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Novara;
- i. al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;
- j. al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;
- k. al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo 31 marzo 1998,

- n. 114 e nella relativa normativa regionale vigente;
- di dare atto che la responsabilità per i titoli abilitativi edilizi già rilasciati sull'immobile esistente e per quello conseguente alla richiesta di permesso di costruire prot. n. 149266 del 20.12.2023, nonché la vigilanza sugli stessi, spetta al Comune di Novara;
  - di dare atto che l'inosservanza dei contenuti del presente provvedimento causa la revoca dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione nonché, ai sensi quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 28/1999, la revoca delle autorizzazioni commerciali rilasciate;
  - di dare atto che, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della L.R. 28/1999, la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione;
  - di allegare alla presente determinazione, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti atti:
    - le Determinazioni Dirigenziali n. 191 del 29.07.1999 e n. 11 del 22.01.2002;
    - le Deliberazioni della Conferenza dei Servizi di cui ai protocolli n. 9703 del 23.05.2001 e n. 7675 del 15.05.2015 e le prescrizioni in esse contenute;
  - di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Novara per gli adempimenti di competenza e alle Società richiedenti;

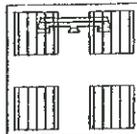
Avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al giudice ordinario per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice Civile.

La presente Determinazione 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.

IL DIRIGENTE (A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)

Firmato digitalmente da Claudio Marocco

Allegato



## REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO INDUSTRIA ARTIGIANATO COMMERCIO FIERE E MERCATI  
DIREZIONE COMMERCIO ARTIGIANATO  
Settore Programmazione ed interventi dei Settori Commerciali

CODICE DIREZIONE 17  
CODICE SETTORE 01

LEGISLATURA 006

ANNO 1999

n. Progr. 00191 del 29-07-1999

### O G G E T T O

L.R. 56/77 smi - Art. 26 commi 8 e seguenti - Comune di Novara -  
Autorizzazione regionale preventiva al rilascio delle concessioni  
edilizie per insediamenti commerciali. Istanza Soc. Nuova Cave Dogana  
s.r.l. - Autorizzazione.

0



df

Vista l'istanza presentata dalla Soc. NUOVA CAVE DOGANA s.r.l. con sede in Galliate, via Dogana Vecchia - P. IVA n. 01294990039 in data 23.2.1999 (prot. Regione Piemonte n. 4981/17.1) e successiva parziale modifica ed integrazione presentata in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1) e relativa documentazione integrativa conservata agli atti di questo ufficio tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione di un centro commerciale nel Comune di Novara, località "San Martino", in strada Biandrate ang. Cavalcavia San Martino, con superficie lorda di calpestio complessiva relativa alla destinazione d'uso commerciale di mq. 29513;

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 calpestio superiore a mq. 8000, come nel caso in specie, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale in conformità alle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale così come previste dall'art. 30 del D.M. 4 agosto 1988 n. 375, ed integrate dei contenuti urbanistici previsti dalla Legge Urbanistica Regionale ;

rilevato che, ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., il rilascio della concessione edilizia è inoltre subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà anche contenere precisazioni e norme disciplinanti :

- le superfici destinate alla vendita, a magazzino ;
- le superfici destinate alle attività accessorie ;
- le superfici destinate a servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico), a norma dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. ;
- ogni altro elemento previsto nelle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale, così come previsto dall'art. 30 del D.M. 4.8.88, n. 375, ed integrate dei contenuti urbanistici previsti dalla L.R. n. 56/77 s.m.i. ;

specificato che le Indicazioni Programmatiche di cui all'art. 30 del D.M. 375/88 risultavano in vigore all'atto di presentazione della domanda e di avvio del procedimento istruttorio;

preso atto che dalle tavole progettuali qui trasmesse in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1) nella versione più aggiornata, sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, risultano i seguenti dati di progetto :

1. la superficie lorda di calpestio relativa all'area dell'insediamento a destinazione d'uso commerciale (lotto "B") è pari a mq. 29513;
2. la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 8000 situati su due livelli (piano terra e primo piano) così suddivisa:
  - complessivi mq. 4800 destinati ad un esercizio commerciale di tipologia distributiva "ipermercato" situato a piano terra
  - complessivi mq. 425 destinati a n.1 esercizio specializzato extralimentare di medie dimensioni situato al piano terra
  - complessivi mq. 2775 destinati a n. 20 esercizi specializzati extralimentari di piccole dimensioni di cui:
    - mq. 1614 situati al piano terra
    - mq. 1161 al primo piano
3. la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi, ristorazione è pari a complessivi mq. 3000 di cui:

- mq. 1436 situati al piano terra
  - mq. 1564 situati al primo piano;
4. la superficie destinata a magazzino e lavorazioni è pari a complessivi mq. 6402;
  5. la superficie destinata ad attività accessorie (spogliatoi, infermeria, locali macchine, sala pausa, locali tecnici, servizi igienici, ecc.) è complessivamente pari a mq. 5841;
  6. la superficie destinata a galleria commerciale è complessivamente pari a mq. 4868;
  7. la superficie destinata a uffici è complessivamente pari a mq. 1100 di cui mq. 300 destinati alla sede del Comitato di Quartiere;
  8. la zona carico/scarico merci compresa tra il centro commerciale ed il parcheggio privato lungo la ferrovia Torino-Milano è complessivamente pari a mq. 2950 ed è aggiuntiva alla dotazione di aree a parcheggio privato;
  9. la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a mq. 31000 destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico di pertinenza al centro commerciale, corrispondenti a n. 1069 posti auto, e mq. 2900 destinati alla viabilità principale al piano di campagna interna al lotto di intervento.

Preso atto che il Comune di Novara è dotato di P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 56-42799 del 2.4.1985;

preso atto che l'area di intervento di cui al foglio 52 mappali 167-168-169-170-171 ricade in - Aree destinate ad attrezzature commerciali - sottoposta a Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa pubblica con Variante Contestuale di P.R.G. e normata dagli artt. 23 - 33 - 37 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

preso atto che con D.C.C. n. 120 del 26.6.1998 di adozione e successiva D.C.C. di approvazione n. 232 del 21.12.1998 è stata approvata variante parziale al P.R.G. n. 7/98 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 s.m.i., relativa all'area sita tra la ferrovia Milano - Torino, il cavalcaferrovia di S. Martino, la strada per Biandrate e l'asse di connessione interquartieri Ovest con il parco dell'Agogna contestuale all'approvazione del piano particolareggiato esecutivo;

preso atto che con D.C.C. n. 233 del 21.12.1998 è stato approvato il Piano Particolareggiato esecutivo relativo all'area sita tra la ferrovia Milano - Torino, il cavalcaferrovia di S. Martino, la strada per Biandrate e l'asse di connessione interquartieri Ovest con il parco dell'Agogna contestuale all'approvazione della variante parziale al P.R.G. n. 7/98 relativa all'area stessa;

preso atto che in data 19.2.1999 (prot. Comune di Novara n. UEP 1602) la Società Nuova Cave Dogana s.r.l. ha presentato istanza di concessione edilizia presso il Comune di Novara per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale;

preso atto del parere favorevole espresso dalla Commissione Igienico Edilizia nella seduta del 19.4.1999, sull'istanza di concessione edilizia di cui sopra detto.

Preso atto che in data 23.5.1995 con D.G.R. n. 84-45988 , è stato rilasciato, ai sensi degli artt. 26 e 27 della L. 426/71, al Comune di Novara un nullaosta per l'attivazione di un centro commerciale al dettaglio, da parte della Soc. Novacoop s.c.a.r.l. con una superficie di vendita complessiva di mq. 8000 così articolata: mq. 4800 di vendita per un esercizio di tab. VIII, mq. 3200 di vendita per esercizi specializzati di piccola e media dimensione per tutte le tabelle merceologiche;



preso atto che nonostante il nullaosta suddetto sia stato rilasciato sulla base delle Indicazioni Programmatiche di cui alla D.C.R. n. 581-2519 del 27.3.1980, l'autorizzazione oggetto del presente atto, viene rilasciata in conformità alle Indicazioni Programmatiche e di urbanistica commerciale in vigore all'atto di presentazione della domanda di autorizzazione urbanistica e di avvio del procedimento istruttorio ad essa relativo, di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, ciò ai sensi del comma 7 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 che richiama le Indicazioni Programmatiche vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia e quindi dell'autorizzazione;

preso atto che la destinazione d'uso commerciale è ammessa ai sensi dell'art. 23 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente e lo stesso articolo precisa le modalità di attuazione dell'intervento mediante "Piani Particolareggiati o Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionati estesi all'intera zona perimetrata ed al cui perfezionamento è subordinato il rilascio delle singole concessioni edilizie".

Constatato che ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. n. 56/77 s.m.i., per gli insediamenti commerciali la cui superficie di vendita supera i limiti stabiliti dagli artt. 26 e 27 della L. 426/71, devono anche essere osservati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici previsti dalle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica commerciale oggi in vigore (D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.95);

constatato che ai sensi dell'art. 4, comma 5 e 6, della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, il fabbisogno totale minimo di parcheggi riferito alle singole tipologie sotto descritte risulta essere pari a **882** posti auto per complessivi mq. **24696** così dettagliati:

- per n. 1 esercizio di generi alimentari e assimilati, tipologia corrispondente a quella indicata al punto b) "ipermercati e discounts" (I e DS), con superficie di vendita di mq. 4800, che necessita di un fabbisogno minimo di parcheggi pari a 700 posti auto x 28 mq. = mq. 19600
- per n. 1 esercizio specializzato extralimentare di medie e grandi dimensioni superiore ai 400 mq., di complessivi mq. 425., tipologia corrispondente a quella indicata al punto c) "medie e grandi superficie specializzate" (ES), che necessita di un fabbisogno minimo di parcheggi pari ad un posto auto ogni 10 mq. di superficie di vendita, ovvero n. 43 posti auto x 28 mq. = mq. 1204
- per n. 20 piccoli esercizi specializzati extralimentari, inferiori ai 400 mq. di complessivi mq. 2775, tipologia corrispondente a quella indicata al punto d) "piccoli esercizi specializzati", che necessita di un fabbisogno minimo di parcheggi pari ad un posto auto ogni 20 mq. di superficie di vendita, ovvero n. 139 posti auto x 28 mq. = mq. 3892.

Stabilito che il suddetto fabbisogno di parcheggi è il minimo inderogabile in funzione della tipologia distributiva ed esso, ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, può essere così ripartito:

- 70% del totale per parcheggi pubblici o di uso pubblico (art. 21 comma 2) fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3) (ovvero il 100% della S.U.L.)
- 30% del totale per parcheggi privati soddisfatto con le aree per parcheggi e autorimesse private a norma della L. 122/89;

constatato che, per l'intervento in oggetto, la dotazione obbligatoria di standards a parcheggi pubblici e di uso pubblico in relazione alla superficie utile lorda



dell'insediamento commerciale (mq. 29513) deve essere pari a mq. 29513 (art. 21 comma 1 sub 3);

verificato che tale quota supera quella derivata dall'applicazione dell'art. 4 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995 e che 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. 16000 e pertanto la quota di parcheggi e autorimesse private previste dal richiamato art. 4 della D.C.R. può opportunamente essere reperita nell'ambito di tali aree;

verificato altresì che nella più recente versione del progetto oggetto della presente determinazione, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a mq. 31000 corrispondenti a 1069 posti auto di pertinenza al centro commerciale (lotto "B"), ripartiti come segue:

- mq. 14200 per 488 posti auto sono situati a quota -2,00 m.;
- mq. 7800 per 201 posti auto sono situati a quota -4,20 m.;
- mq. 9000 per 380 posti auto sono situati a quota +0,00 m.;

verificato quindi che ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della L.R. 56/77 s.m.i (mq. 31000 > a mq. 29513 S.U.L. ) e soddisfa altresì le prescrizioni dell'art. 4 comma 5 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, e a questi dovrà essere aggiunta la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i. afferenti la destinazione d'uso terziaria e commerciale (lotto "A");

verificato che sono altresì indicati nel progetto mq. 23200, pari a 748 posti auto, destinati a parcheggi privati di pertinenza al centro commerciale (lotto "B"), di questi:

- mq. 9200 per 357 posti auto sono situati a quota +2,30 m.;
- mq. 14000 per 391 posti auto sono situati a quota -4,20 m.;

verificato che ciò soddisfa il dettato della L. 122/89 e le prescrizioni dell'art. 4, comma 5 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

verificato che non sono espressamente previste in progetto aree destinate a verde pubblico e privato.

Atteso che l'osservanza del fabbisogno degli standards a parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui all'art. 21 della L. R. n. 56/77 s.m.i., che in questo caso supera il fabbisogno totale minimo di posti auto e relativa superficie prevista all'art. 4 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile;

atteso che l'osservanza del fabbisogno di parcheggi totali, di cui all'art. 4 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995, pari a mq. 24696 per 882 posti auto, in relazione alla destinazione d'uso commerciale, 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 a prescindere dalla S.U.L. dell'insediamento commerciale, e pertanto l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza.



Handwritten signature or initials.

Stabilito che la superficie di vendita autorizzabile ed attivabile è complessivamente pari a mq. 8000, ripartiti secondo quanto prescritto dal nullaosta commerciale di cui alla D.G.R. n. 84-45988 del 23.5.1995 e dalla presente determinazione dirigenziale, e qualunque superficie di vendita aggiuntiva, derivata da ampliamenti e/o trasferimenti di esercizi preesistenti, ancorché destinata agli operatori locali interessati al trasferimento, è da considerarsi come ampliamento della superficie originaria del centro commerciale nel suo complesso, ripartita secondo i contenuti delle D.G.R. e D.D. citate e quindi soggetta alle norme che regolano le materie vigenti.

Stabilito che è fatto obbligo all'Amministrazione Comunale la verifica, in sede esecutiva, che tutti gli altri insediamenti di natura terziaria e commerciale (lotto "A") presenti nell'ambito del P.P.E. abbiano soddisfatti gli standards minimi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i. e ogni altra norma di natura urbanistico - edilizia.

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 ed Interventi dei settori commerciali, secondo le modalità e i contenuti della Circolare stessa 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. 965-1344 del 24.1.1995 in vigore all'atto di presentazione della domanda richiamata in premessa e all'avvio di procedimento istruttorio ad essa relativo.

Precisato che la concessione edilizia deve rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Sindaco di Novara, preliminarmente alla stessa, 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., nonché il rispetto di tutte le norme delle leggi in vigore in ordine agli insediamenti commerciali presenti nell'ambito del P.P.E.;

precisato che il 24.4.1998 è stato pubblicato 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";

visto l'art. 26 comma 8 e seguenti della L.R. n. 56/77 ;

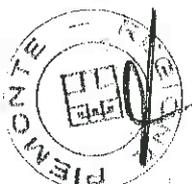
vista la Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.1995 ;

richiamata la D.G.R. n. 84-45988 del 23.5.1995 relativa al rilascio del nullaosta commerciale ;

tutto ciò premesso :

IL DIRIGENTE

Visti gli artt. 3 e 16 del D. lgs n. 29/93 come modificato dal D. lgs n. 470/93 ;



visto l'art. 22 della L.R. 51/97 ;

visto l'art. 51 della L.R. 51/97 ;

in conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.95, vigente all'atto di presentazione della domanda, con la L.R. n. 56/77 s.m.i., e con la Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.1995 ;

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 delle Concessioni Edilizie per la realizzazione dell'insediamento commerciale in oggetto, ubicato in Novara, in strada Biandrate ang. Cavalcavia San Martino, alla Soc. Nuova Cave Dogana s.r.l.;

• di autorizzare il Sindaco di Novara al rilascio delle Concessioni Edilizie relative all'insediamento commerciale in oggetto, subordinatamente :

- 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. 233 del 21.12.1998 di approvazione di Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa pubblica "S. Martino" con variante contestuale di P.R.G.;
- al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:

1. la superficie lorda di calpestio relativa all'area dell'insediamento a destinazione d'uso commerciale (lotto "B") pari a mq. 29513;
2. la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 8000 situati su due livelli (piano terra e primo piano) così suddivisa:
  - complessivi mq. 4800 destinati ad un esercizio commerciale di tipologia distributiva "ipermercato" situato a piano terra
  - complessivi mq. 425 destinati a n.1 esercizio specializzato extralimentare di medie dimensioni situato al piano terra
  - complessivi mq. 2775 destinati a n. 20 esercizi specializzati extralimentari di piccole dimensioni di cui:
    - mq. 1614 situati al piano terra
    - mq. 1161 al primo piano
3. la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi, ristorazione pari a complessivi mq. 3000 di cui:
  - mq. 1436 situati al piano terra
  - mq. 1564 situati al primo piano;
4. la superficie destinata a magazzino e lavorazioni pari a complessivi mq. 6402;
5. la superficie destinata ad attività accessorie (spogliatoi, infermeria, locali macchine, sala pausa, locali tecnici, servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq. 5841;
6. la superficie destinata a galleria commerciale complessivamente pari a mq. 4868;
7. la superficie destinata a uffici complessivamente pari a mq. 1100 di cui mq. 300 destinati alla sede del Comitato di Quartiere;

6  
afz



8. la zona carico/scarico merci compresa tra il centro commerciale ed il parcheggio privato lungo la ferrovia Torino-Milano complessivamente pari a mq. 2950 ed aggiuntiva alla dotazione di aree a parcheggio privato;
9. il fabbisogno totale minimo inderogabile di parcheggi afferenti la tipologia commerciale che non deve mai essere inferiore a complessivi mq. 24696 per 882 posti auto (art. 4 commi 5 e 6 D.C.R. n. 965-1344 del 24.1995);
10. il totale dei parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 21 comma 1 sub 3) e comma 2) che non deve mai essere inferiore a mq. 29513 pari al 100% della S.U.L.
11. la superficie destinata a parcheggi e autorimesse private di cui alla L. 122/89 che non deve essere mai inferiore a mq. 16000;
  - al rispetto delle norme di cui alla L.R. 56/77 s.m.i. e di ogni altra norma sopravvenuta in materia urbanistica ed edilizia;
  - 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 Novara;
  - 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;
  - 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;
  - alla verifica in sede esecutiva che, per tutti gli altri insediamenti di natura terziaria e commerciale (lotto "A") presenti nell'ambito del P.P.E., siano soddisfatti gli standards minimi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i.;
  - al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114;
  - ad operare le opportune verifiche affinché qualora si intenda attivare o trasferire un nuovo esercizio all'interno del Centro Commerciale occorrerà acquisire la superficie relativa all'interno degli 8000 mq. rilasciati con nullaosta e non utilizzando i 3500 mq. "riservati ad operatori commerciali locali interessati al trasferimento della propria attività ovvero all'apertura di un nuovo esercizio" secondo quanto indicato a pag. 3 dello schema di Convenzione.
  - Alla stipula di integrazione allo schema di Convenzione allegato alla D.C.C. n. 233 del 21.12.1998 di approvazione di Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa pubblica "S: Martino" con variante contestuale di P.R.G.;
  - al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:
    - a) la superficie lorda di calpestio relativa all'area dell'insediamento a destinazione d'uso commerciale (lotto "B") pari a mq. 29513;
    - b) la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 8000 situati su due livelli (piano terra e primo piano) così suddivisa:
      - complessivi mq. 4800 destinati ad un esercizio commerciale di tipologia distributiva "ipermercato" situato a piano terra
      - complessivi mq. 425 destinati a n.1 esercizio specializzato extralimentare di medie dimensioni situato al piano terra
      - complessivi mq. 2775 destinati a n. 20 esercizi specializzati extralimentari di piccole dimensioni di cui:
        - mq. 1614 situati al piano terra

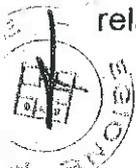
- mq. 1161 al primo piano
- c) la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi, ristorazione pari a complessivi mq. 3000 di cui:
  - mq. 1436 situati al piano terra
  - mq. 1564 situati al primo piano;
- d) la superficie destinata a magazzino e lavorazioni pari a complessivi mq. 6402;
- e) la superficie destinata ad attività accessorie (spogliatoi, infermeria, locali macchine, sala pausa, locali tecnici, servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq. 5841;
- f) la superficie destinata a galleria commerciale complessivamente pari a mq. 4868;
- g) la superficie destinata a uffici complessivamente pari a mq. 1100 di cui mq. 300 destinati alla sede del Comitato di Quartiere;
- h) la zona carico/scarico merci compresa tra il centro commerciale ed il parcheggio privato lungo la ferrovia Torino-Milano complessivamente pari a mq. 2950 ed aggiuntiva alla dotazione di aree a parcheggio privato;
- i) il fabbisogno totale minimo inderogabile di parcheggi afferenti la tipologia commerciale che non deve mai essere inferiore a complessivi mq. 24696 per 882 posti auto (art. 4 commi 5 e 6 D.C.R. n. 965-1344 del 24.1995);
- j) il totale dei parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 21 comma 1 sub 3) e comma 2) che non deve mai essere inferiore a mq. 29513 pari al 100% della S.U.L.
- k) la superficie destinata a parcheggi e autorimesse private di cui alla L. 122/89 che non deve mai essere inferiore a mq. 16000;

L'inosservanza dei contenuti della presente Determinazione Dirigenziale causa la revoca del Nullaosta nonché dell'Autorizzazione oggetto della presente Determinazione, con conseguente caducazione dell'autorizzazione comunale rilasciata, così come precisato dal comma 15 dell'art. 4, dal comma 11 dell'art. 8 e dai commi 4,5,6,7 dell'art. 9 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale il rispetto della superficie di vendita autorizzabile ed attivabile che è complessivamente pari a mq. 8000, ripartiti secondo quanto prescritto dal nullaosta commerciale di cui alla D.G.R. n. 84-45988 del 23.5.1995 e dalla presente determinazione dirigenziale, quindi qualunque superficie di vendita aggiuntiva, derivata da ampliamenti e/o trasferimenti di esercizi preesistenti, ancorché destinata agli operatori locali interessati al trasferimento, è da considerarsi come ampliamento della superficie originaria del centro commerciale nel suo complesso, ripartita secondo i contenuti delle D.G.R. e D.D. citate e quindi soggetta alle norme che regolano le materie vigenti.

Si rammenta altresì che la responsabilità del rilascio della concessione edilizia, nonché della vigilanza sulla stessa, spetta al Sindaco 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 Novara, dopo aver rilasciato le concessioni edilizie relative all'insediamento commerciale oggetto della presente, ed integrato lo schema di Convenzione secondo le modalità sopra indicate, è tenuto ad inviare alla Giunta Regionale, Settore Programmazione ed Interventi dei settori commerciali dell'Assessorato al Commercio una copia conforme all'originale degli atti concessori e relativi allegati progettuali, una copia conforme all'originale della Convenzione



8 *de*

debitamente sottoscritta dai soggetti, integrata e modificata secondo le prescrizioni del presente atto, entro 30 giorni dalla data del rilascio delle concessioni edilizie.

La documentazione a corredo dell'Autorizzazione di cui all'oggetto della presente determinazione, si compone dei seguenti atti :

- Certificato di destinazione urbanistica datato 17.2.1999 con allegate stralcio delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- Variante P.R.G.C. 80 n. 7/98 del Comune di Novara ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 s.m.i. contestuale al PPE di iniziativa pubblica "S. Martino":
  - Tavola n. 1 - Legenda - scala 1:2000
  - Tavola n. 2 - Legenda - scala 1:4000
  - Tavola n. 3a - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 5 - scala 1:2000
  - Tavola n. 3b - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 10 - scala 1:2000
  - Tavola n. 3c - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 11 - scala 1:2000
  - Tavola n. 3d - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 15 - scala 1:2000
  - Tavola n. 4a - Variante - Foglio n. 5 - scala 1:2000
  - Tavola n. 4b - Variante - Foglio n. 10 - scala 1:2000
  - Tavola n. 4c - Variante - Foglio n. 11 - scala 1:2000
  - Tavola n. 4d - Variante - Foglio n. 15 - scala 1:2000
  - Tavola n. 5a - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 5 - scala 1: 4000
  - Tavola n. 5b - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 10 - scala 1:4000
  - Tavola n. 5c - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 11 - scala 1: 4000
  - Tavola n. 5d - Zonizzazione P.R.G. vigente - Foglio n. 15 - scala 1:4000
  - Tavola n. 6a - Variante - Foglio n. 5 - scala 1: 4000
  - Tavola n. 6b - Variante - Foglio n. 10 - scala 1:4000
  - Tavola n. 6c - Variante - Foglio n. 11 - scala 1:4000
  - Tavola n. 6d - Variante - Foglio n. 15 - scala 1:4000
  - Relazione
  - N.T.A. Art. 23 - Variante
  - N.T.A. Art. 23 - Vigente
- Progetto dell'intervento datato febbraio 1999:
  - Tavola progettuale n. 1 - Relazione - (nella versione più aggiornata - consegnata in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1)
  - Tavola n. 2 - Planimetria generale: viabilità e parcheggi - scala 1:1000 - (nella versione più aggiornata - consegnata in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1)
  - Tavola n. 3 - Pianta piano terra - Q = -4,20 mt. - scala 1:200 (nella versione più aggiornata - consegnata in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1)
  - Tavola n. 4 - Pianta piano primo - Q = 0,00 mt. - scala 1:200 ((nella versione più aggiornata - consegnata in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1)
  - Tavola n. 5 - Pianta piano secondo e copertura - Q = + 4,20 mt.- scala 1:500
  - Tavola n. 6 - Sezioni AA - BB - CC - scala 1: 500
  - Tavola n. 7 - Calcolo volumetrie - scala 1:500
  - Tavola n. 8 - Conteggio superfici e volumi - scala 1:500
  - Tavola n. 9 - Prospetti - scala 1:200
- Ricevuta del Comune di Novara di presentazione istanza tendente a ottenere il rilascio della concessione per la costruzione di fabbricato a destinazione commerciale nel Comune di Novara , località S. Martino datata 19.2.1999

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 232 del 21.12.1998 avente come oggetto: "Art. 17 - 7° comma L.R. - Approvazione della variante parziale al P.R.G. n. 7/98 relativa all'area sita tra la ferrovia Milano-Torino, il cavalcaferrovia di S. Martino, la strada per Biandrate e l'asse di connessione interquartieri Ovest con il parco dell'Agogna contestuale all'approvazione del piano particolareggiato esecutivo"
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 21.12.1998 avente come oggetto: "Approvazione del piano particolareggiato esecutivo relativo all'area tra la ferrovia Milano-Torino, il cavalcaferrovia di S. Martino, la strada per Biandrate e l'asse di connessione interquartieri Ovest con il parco dell'Agogna contestuale all'approvazione della variante parziale al P.R.G."
- Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa pubblica "S. Martino" con variante di P.R.G. contestuale:
  - Tavola n. 1 - Planimetria delle previsioni di P.R.G.
  - Tavola n. 2 - Planimetria catasto terreni - scala 1:1500
  - Tavola n. 3 - Planimetria catasto terreni con le destinazioni di P.P.E. - scala 1:1500
  - Tavola n. 4 - Planimetria e Sezioni tipo del progetto di massima - opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti - scala 1:1500
  - Tavola n. 5 - Progetto planivolumetrico degli interventi con destinazioni tipologiche - Piano strada Q. - 3.00 - scala 1:500
  - Tavola n. 5a - Progetto planovolumetrico degli interventi con destinazioni tipologiche - Piano strada Q. + 1.00 - scala 1:500
  - Tavola n. 5b - Progetto planovolumetrico degli interventi - Profili e Sezioni - scala 1:500
  - Relazione
  - Allegati
  - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PPE
  - Norme tecniche di attuazione del PPE
  - Schema di convenzione
  - Relazione asseverata sulla conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune datata 18.2.1999 ((nella versione più aggiornata - consegnata in data 10.3.1999 (prot. R.P. n. 3550/17.1)
  - Nota della Soc. Nuova Cave Dogana s.r.l. datata 29.03.1999 di integrazione dati
  - Parere della Commissione Igienico Edilizia del Comune di Novara rilasciato nella seduta del 19.4.1999.

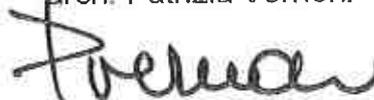
Una copia degli atti elencati al precedente capoverso, debitamente vistati, unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi alla ditta richiedente e al Comune di Novara.

Avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso entro 60 giorni dal ricevimento della stessa innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.



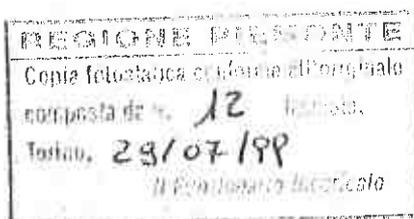
La presente Determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 51/97.

Il Dirigente  
arch. Patrizia Vernoni

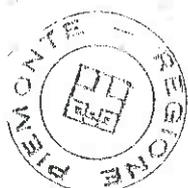
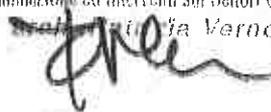


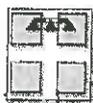
Torino, li 23 luglio 1999

PV/MM



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Programmazione ed Interventi sui Settori Commerciali





REGIONE PIEMONTE

Direzione Commercio e Artigianato

Settore Programmazione ed interventi dei settori commerciali

DETERMINAZIONE NUMERO: *11*

DEL: *30/01/2002*

Codice Direzione: 17

Codice Settore: 17,1

Legislatura: 7

Anno: 2002

**Oggetto**

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 11 - Comune di Novara - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio delle concessioni edilizie per insediamenti commerciali - Istanza Società Novacoop s.c.a.r.l. - AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata dalla Soc. NOVACOOP s.c.a.r.l., (avente causa della Società Nuova Cave Dogana s.r.l. a seguito di atto di vendita di cosa futura, repertorio n. 42147, raccolta 5479, stipulato in data 13.7.1999 dal notaio dott. Renato Bucolo in Novara), con sede in Galliate, via Trieste n. 104 - P. IVA n. 01314250034, in data 28.5.2001 (prot. Regione Piemonte n. 10021/17.1) e relativa documentazione integrativa conservata agli atti di questo ufficio tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio della concessione edilizia di variante alla C.E. n. 1602 del 28.7.2000 rilasciata a seguito della Determinazione dirigenziale n. 191 del 29.7.1999, per l'ampliamento di fabbricato commerciale nel Comune di Novara, località "San Martino", in strada Biandrate ang. Cavalcavia San Martino, con superficie lorda di calpestio complessiva relativa alla destinazione d'uso commerciale di mq. 29160;

visto che ai sensi del comma 11 dell' art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., l'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria;

*F*

visto che gli interventi di ampliamento che superino il limite prescritto del 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, come nel caso in oggetto, sono soggetti a nuova autorizzazione regionale ed a revisione della convenzione e, se necessario, dello strumento urbanistico esecutivo;

visto che la richiesta presentata dalla Società Novacoop s.c.a.r.l. al Comune di Novara in data 16.3.2001 di variante alla concessione edilizia n. 1602 del 28.7.2000 comporta modifiche alle destinazioni d'uso originarie che superano il limite del 10 per cento della superficie utile lorda originaria;

vista e richiamata integralmente la Determinazione Dirigenziale n. 191 del 29.7.1999 con la quale è stata rilasciata, ai sensi della L.R. n. 56/77 s.m.i. art. 26 comma 8 e seguenti, l'autorizzazione regionale preventiva al rilascio delle concessioni edilizie alla Società Nuova Cave Dogana s.r.l. per la realizzazione dell'insediamento commerciale oggetto del presente atto;

rilevato che, ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., nella concessione o autorizzazione edilizia e nella convenzione, che disciplinano l'intervento dovranno essere precisate:

- a) La superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) La superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) Le superfici a magazzino e deposito;
- d) Le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) Le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali di servizio;
- f) Le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i.;
- g) Le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999;
- h) I parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, le superfici destinate a carico e scarico merci;
- i) In particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. n. 563-13-414 del 29.10.1999, e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
- j) ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999.

Preso atto che dalle tavole progettuali qui trasmesse in data 28.5.2001 (prot. R.P. n. 10021/17.1) nella versione più aggiornata, sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, risultano i seguenti dati di progetto:

- la superficie lorda di calpestio relativa all'area dell'insediamento a destinazione d'uso commerciale (lotto "B") è pari a mq. 29.160;
- la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 12.000 situati su due livelli (piano terra e primo piano) così suddivisa:

AL PIANO TERRENO (quota -4,20):

- complessivi mq. 4800 destinati ad una grande struttura di vendita con offerta commerciale mista (G-SM2)
- complessivi mq. 2.660 destinati a una grande struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (G-SE1)
- complessivi mq. 320 destinati ad una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (M-SE1)
- complessivi mq. 1491 destinati a n. 13 esercizi con offerta extralimentare di piccole dimensioni

AL PRIMO PIANO (quota 0,00)

- complessivi mq. 1500 destinati ad una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (M-SE3)
- complessivi mq. 700 destinati ad una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (M-SE2)
- complessivi mq. 529 destinati a n. 7 esercizi specializzati con offerta commerciale extralimentare di piccole dimensioni
- la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi, ristorazione è pari a complessivi mq. 2.847 di cui:
  - mq. 2.063 situati al piano terra
  - mq. 784 situati al primo piano;
- la superficie destinata a magazzino e lavorazioni è pari a complessivi mq. 3.570 tutti situati al piano terreno;
- la superficie destinata ad attività accessorie (sala soci, uffici, spogliatoi, infermeria, sala pausa fumatori, quadri elettrici, sala controllo) è complessivamente pari a mq. 3.716 di cui:
  - mq. 982 situati al piano terreno (quota -4,20)
  - mq. 784 situati al piano ammezzato (quota -0,15)
  - mq. 1950 situati al piano primo (quota 0,00);
- la superficie destinata a galleria commerciale è complessivamente pari a mq. 5.360 di cui:
  - mq. 3674 al piano terreno
  - mq. 1686 al primo piano;

- la superficie destinata a uffici è complessivamente pari a mq. 1007 di cui mq. 296 destinati alla sede del Comitato di Quartiere, tutti situati al secondo piano (+4,20);
- la superficie destinata ad attività paracommerciali non soggette al d. lgs. n. 114/98 come previsto nella convenzione del 7.9.1999 (rep. 42697, racc. 5532) art. 3 punto d) è complessivamente pari a mq. 660 di cui:
  - mq. 424 situati al piano terreno
  - mq. 236 situati al primo piano
- la zona carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 3095;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a mq. 33.750 destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico di pertinenza al centro commerciale, corrispondenti a n. 1069 posti auto, e mq. 2900 destinati alla viabilità principale al piano di campagna interna al lotto di intervento.

Preso atto che il Comune di Novara è dotato di P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 56-42799 del 2.4.1985;

preso atto che l'area di intervento di cui al foglio 52 mappali 167-168-169-170-171 ricade in - Aree destinate ad attrezzature commerciali - sottoposta a Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa pubblica con Variante Contestuale di P.R.G. e normata dagli artt. 23 - 33 - 37 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

preso atto che con D.C.C. n. 120 del 26.6.1998 di adozione e successiva D.C.C. di approvazione n. 232 del 21.12.1998 è stata approvata variante parziale al P.R.G. n. 7/98 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 s.m.i., relativa all'area sita tra la ferrovia Milano - Torino, il cavalcaferrovia di S. Martino, la strada per Biandrate e l'asse di connessione interquartieri Ovest con il parco dell'Agogna contestuale all'approvazione del piano particolareggiato esecutivo;

preso atto che con D.C.C. n. 233 del 21.12.1998 è stato approvato il Piano Particolareggiato esecutivo relativo all'area sita tra la ferrovia Milano - Torino, il cavalcaferrovia di S. Martino, la strada per Biandrate e l'asse di connessione interquartieri Ovest con il parco dell'Agogna contestuale all'approvazione della variante parziale al P.R.G. n. 7/98 relativa all'area stessa;

preso atto che in data 28.7.2000 è stata rilasciata dal Comune di Novara concessione edilizia n. CNS 9688 UEP 1602 C.I. 36084488 per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale;

preso atto che in data 16.3.2001 è stata presentata dalla Società Novacoop s.c.a.r.l. istanza di variante alla concessione UEP 1602 del 28.7.2000 UEP 1602 del 28.7.2000;

preso atto del parere favorevole espresso dalla Commissione Igienico Edilizia nella seduta del 26.11.2001, sull'istanza di concessione edilizia di cui sopra detto, condizionato alle seguenti prescrizioni:

- devono essere approvate con apposita deliberazione:
  - la revisione della convenzione, recependo anche l'ampliamento della piastra parcheggi di cui alla chiesta concessione in sanatoria ritenuta assentibile dalla Commissione Edilizia nella seduta del 3.9.2001
  - la variante dello strumento urbanistico Esecutivo per quanto riguarda l'ampliamento delle superfici di vendita e le diverse quantificazioni delle superfici di cui al comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i.;
  - la variante al progetto delle opere di urbanizzazione interne;
  - la variante al progetto delle opere di urbanizzazione esterne per quanto riguarda gli innesti tra la viabilità interna e quella esterna.

Preso atto che in data 23.5.2001 (prot. n. 9703/17.1) 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 Novacoop s.c.a.r.l. per l'ampliamento e la variazione interna del numero degli esercizi della grande struttura di vendita di cui alla D.G.R. n. 84-45988 del 23.5.95 (tipologia G-CC2), ubicata nel Comune di Novara, strada Biandrate (localizzazione L2) avente una superficie totale di vendita pari a mq. 12.000 così ripartiti:

- 1 esercizio G-SM2 di mq. 4800 di vendita
- 1 esercizio G-SE1 di mq. 2660 di vendita
- 1 esercizio M-SE3 di mq. 1500 di vendita
- 1 esercizio M-SE2 di mq. 700 di vendita
- 1 esercizio M-SE1 di mq. 320 di vendita
- 20 esercizi < 250 mq. per complessivi mq. 2020 di superficie di vendita.

Preso atto che, in riferimento alla verifica dell'impatto sulla viabilità e allo studio di impatto ambientale previsto dall'art. 27 della D.C.R. n. 563-13414, per assorbire l'impatto del traffico viario in entrata ed uscita dal centro commerciale oggetto del presente provvedimento, così come si evince dalla documentazione pervenuta, nella versione più aggiornata, sono previste le seguenti opere:

- formazione del collegamento a nord di Via Biandrate tra l'asse di connessione ovest e la Via Valsesia, con formazione di rotatoria su Via Valsesia;

- completamento dell'asse di connessione ovest dalla Via Biandrate a Viale Kennedy, con formazione delle rotatorie sulla Via Biandrate e Via Monterosa;
- formazione di svincolo con doppia rotatoria su Viale Kennedy, via Galilei, Viale Giovanni XXIII e Viale Allegra;
- formazione di sottopasso della linea ferroviaria To-Mi su asse di connessione ovest;
- formazione di nuova corsia di scorrimento su viabilità esistente e collegamento della viabilità a sud della ferrovia con il nuovo svincolo attrezzato all'incrocio di Viale Kennedy e Viale Allegra;
- formazione di sottopasso della ferrovia in collegamento alla viabilità esistente;
- trasformazione dello svincolo esistente con formazione di rotatoria all'incrocio di Via Monterosa con Via Valsesia.

Constatato 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 standards 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), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma 2;

constatato che ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive sotto descritte risulta essere pari a **1333** posti auto per complessivi mq. **37.324** così dettagliati:

- per n. 1 esercizio con offerta commerciale mista di complessivi mq. 4800 tipologia corrispondente alla classificazione G-SM2 – grande struttura di vendita con superficie di vendita da 4.501 mq. a 7.500 mq. - che necessita di un fabbisogno minimo di posti a parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, pari a n. 720 posti auto;
- per n. 1 esercizio con offerta commerciale extralimentare di complessivi mq. 2660, tipologia corrispondente alla classificazione G-SE1 – grande struttura di vendita con superficie di vendita da 2501 mq. a mq. 3500 – che necessita di un fabbisogno minimo di posti a parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, pari a n. 181 posti auto;
- per n. 1 esercizio con offerta commerciale extralimentare di complessivi mq. 1500, tipologia corrispondente alla classificazione M-SE3 – media struttura di vendita con superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1800 – che necessita di un fabbisogno minimo di posti a parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, pari a n. 68 posti auto;
- per n. 1 esercizio con offerta commerciale extralimentare di complessivi mq. 700, tipologia corrispondente alla classificazione M-SE2 – media struttura di vendita con superficie di vendita

da mq. 401 a mq. 900 – che necessita di un fabbisogno minimo di posti a parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, pari a n. 84 posti auto;

- per n. 1 esercizio con offerta commerciale extralimentare di complessivi mq. 320, tipologia corrispondente alla classificazione M-SE1 – media struttura di vendita con superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400 – che necessita di un fabbisogno minimo di posti a parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, pari a n. 38 posti auto;
- per n. 20 esercizi di piccole dimensioni, con superficie di vendita inferiore a mq. 250, di complessivi mq. 2020, che necessitano di un fabbisogno minimo di posti parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, pari a n. 242 posti auto.

Stabilito che 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, ed ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999, 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. 666 posti auto pari a mq. 18.662, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3) (ovvero il 100% della S.U.L.).

Preso atto che la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali in relazione alla superficie utile lorda dell'insediamento commerciale deve essere pari a mq. 29.160, corrispondente al 100% della S.U.L. e che la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita nella misura non inferiore a mq. 18.662 pari a n. 666 posti auto, in quanto detta quota risulta superiore a mq. 14.580 pari al 50% della S.U.L. (art. 21 comma 1 sub 3) L.R. 56/77 s.m.i.);

stabilito che 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. 11.664;

stabilito che, per l'intervento oggetto della presente determinazione, ai sensi dell'art. 21 comma 2 della L.R. n. 56/77 s.m.i., la dotazione obbligatoria di standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere pari a mq. 29.160, corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento, in quanto tale quota risulta maggiore rispetto al fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio pubblico e conseguente superficie, in funzione della superficie di vendita delle tipologie distributive previsto dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 (art. 21 comma 1 sub 3) della L.R. 56/77 s.m.i.).

Verificato che nella più recente versione del progetto oggetto della presente determinazione, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a mq. 33.750 corrispondenti a n. 1135 posti auto di pertinenza all'esercizio commerciale, di cui n. 421 posti auto pari a mq. 12750 situati a quota -2,00, n. 256 posti auto pari a mq. 9.100 situati a quota -4,20, n. 458 posti auto pari a mq. 11.900 situati a quota 0,00, e ciò soddisfa le prescrizioni dell'art.21 comma 1 sub3) della L.R. n. 56/77 s.m.i. (mq. 33.750 > di mq. 29.160 pari al 100% S.U.L.) e soddisfa altresì l'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, e a questi dovrà essere aggiunta la dotazione di servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i. afferente le altre attività previste nell'ambito del P.P.E.;

verificato che sono altresì indicati nel progetto complessivi mq. 24.345 pari a 630 posti auto, di cui n. 321 pari a 9915 situati a quota +2,30 e n. 309 pari a mq. 14430 situati a quota -4,20, destinati a parcheggi privati di pertinenza all'esercizio commerciale, 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, e tale quota e da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

verificato che di detta quota, 291 posti auto corrispondenti a 8.164 mq. di superficie, obbligatoriamente devono concorrere alla formazione del fabbisogno minimo totale di posti a parcheggio da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie distributive nel rispetto dell'art. 25 comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999;

verificato che non sono espressamente previste in progetto aree destinate a verde pubblico e privato.

Stabilito che è fatto obbligo all'Amministrazione Comunale la verifica, in sede esecutiva, che tutti gli altri insediamenti di natura terziaria e commerciale (lotto "A") presenti nell'ambito del P.P.E. abbiano soddisfatti gli standards minimi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i. e ogni altra norma di natura urbanistico - edilizia.

Atteso che l'osservanza del fabbisogno di parcheggi totali, di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, pari a mq. 37324 per 1333 posti auto, in relazione alla destinazione d'uso commerciale 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.

Verificato, quindi, in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26 comma 10 della L.R. 56/77 s.m.i. e dell'art. 27 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, che le soluzioni progettuali previste, in funzione di un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie, del movimento indotto di veicoli commerciali e di vetture private, di traffico e dell'organizzazione e portata degli accessi, soddisfano i requisiti richiesti in termini di regolamentazione della viabilità circostante al centro commerciale.

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 ed Interventi dei settori commerciali, 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.

Precisato che le concessioni edilizie devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Sindaco di Novara, preliminarmente alle stesse, 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. nonché il rispetto di tutte le norme delle leggi in vigore in ordine agli insediamenti commerciali presenti nell'ambito del P.P.E..

Visto l'art. 26 comma 11 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";

richiamate le prescrizioni contenute nel verbale del 26.11.2001 della Commissione Igienico Edilizia, nel quale è stato esaminato e valutato il progetto di cui all'oggetto della presente determinazione;

richiamata la Deliberazione della Conferenza dei Servizi del 23.5.2001 (prot. n. 9703/17.1) di accoglimento dell'istanza di autorizzazione amministrativa della Società Novacoop s.c.a.r.l. ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo n. 114/98;

tutto ciò premesso :

## IL DIRIGENTE

Visti gli artt. 3 e 16 del D. lgs n. 29/93 come modificato dal D. lgs n. 470/93 ;

visto l'art. 22 della L.R. 51/97 ;

visto l'art. 51 della L.R. 51/97 ;

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 e con L.R. n. 56/77 s.m.i.,

richiamati tutti i contenuti della premessa ;

determina

- di rilasciare, ai sensi del comma 11 dell'art. 26, L.R n. 56/77 s.m.i., la prescritta autorizzazione, preventiva al rilascio della Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 1602 del 28.7.2000 per l' ampliamento dell'insediamento commerciale in oggetto, ubicato in Novara, in strada Biandrate ang. Cavalcavia San Martino, alla Società Novacoop s.c.a.r.l.;
- di autorizzare il Sindaco di Novara al rilascio della Concessione Edilizia in variante relativa all'insediamento commerciale in oggetto, subordinatamente :
  - 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 alle Convenzioni stipulate rispettivamente in data 7.9.1999 (repertorio n. 42.697, raccolta 5.532) e in data 18.7.2000 (repertorio n. 48.295, raccolta n. 6.082) presso lo studio del notaio dott. Renato Bucolo in Novara;
  - al rispetto dei contenuti progettuali e convenzionali in ordine alla viabilità tra il Comune di Novara e la Società Novacoop s.c.a.r.l. richiamati in premessa;
  - al rispetto delle prescrizioni contenute nel verbale del 26.11.2001 della Commissione Igienico Edilizia e richiamato in premessa;
  - al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:
    - la superficie lorda di calpestio relativa all'area dell'insediamento a destinazione d'uso commerciale (lotto"B") pari a mq. 29.160;

- la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 12.000 situati su due livelli (piano terra e primo piano) così suddivisa:
  - AL PIANO TERRENO (quota -4,20):
    - complessivi mq. 4800 destinati ad una grande struttura di vendita con offerta commerciale mista (G-SM2)
    - complessivi mq. 2.660 destinati a una grande struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (G-SE1)
    - complessivi mq. 320 destinati ad una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (M-SE1)
    - complessivi mq. 1491 destinati a n. 13 esercizi con offerta extralimentare di piccole dimensioni
  - AL PRIMO PIANO (quota 0,00)
    - complessivi mq. 1500 destinati ad una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (M-SE3)
    - complessivi mq. 700 destinati ad una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare (M-SE2)
    - complessivi mq. 529 destinati a n. 7 esercizi specializzati con offerta commerciale extralimentare di piccole dimensioni
- la superficie destinata ad artigianato di servizio, pubblici esercizi, ristorazione pari a complessivi mq. 2.847 di cui:
  - mq. 2.063 situati al piano terra
  - mq. 784 situati al primo piano;
- la superficie destinata a magazzino e lavorazioni pari a complessivi mq. 3.570 tutti situati al piano terreno;
- la superficie destinata ad attività accessorie (sala soci, uffici, spogliatoi, infermeria, sala pausa fumatori, quadri elettrici, sala controllo) complessivamente pari a mq. 3.716 di cui:
  - mq. 982 situati al piano terreno (quota -4,20)
  - mq. 784 situati al piano ammezzato (quota -0,15)
  - mq. 1950 situati al piano primo (quota 0,00);
- la superficie destinata a galleria commerciale complessivamente pari a mq. 5.360 di cui:
  - mq. 3674 al piano terreno
  - mq. 1686 al primo piano;
- la superficie destinata a uffici complessivamente pari a mq. 1007 di cui mq. 296 destinati alla sede del Comitato di Quartiere, tutti situati al secondo piano (+4,20);
- la superficie destinata ad attività di servizio complessivamente pari a mq. 660 di cui:

- mq. 424 situati al piano terreno
- mq. 236 situati al primo piano
- la zona carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 3095;
- il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi mq. 37324 per 1333 posti auto (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);
- il totale dei parcheggi pubblici o di uso pubblico (art. 21 comma 1 sub 3) e comma 2), secondo la definizione progettuale pari a mq. 33.750 corrispondenti a n. 1135 posti auto, di cui n. 421 posti auto pari a mq. 12750 situati a quota -2,00, n. 256 posti auto pari a mq. 9.100 situati a quota -4,20, n. 458 posti auto pari a mq. 11.900 situati a quota 0.00, che dovrà comunque non essere mai inferiore al 50 % del fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, in funzione della superficie di vendita delle tipologie distributive previsto dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 in quanto tale quota risulta maggiore a quanto stabilito dallo stesso articolo 21, e mai inferiore al 100% della superficie utile lorda dell'insediamento commerciale (art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i.);
- il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private pari a mq. 24.345 corrispondente a 630 posti auto di cui n. 321 pari a 9915 situati a quota +2,30 e n. 309 pari a mq. 14430 situati a quota -4,20, che dovrà non essere mai inferiore a mq. 11.664 nel rispetto della L.122/89;
- della superficie e del numero di posti auto di cui al precedente punto, n. 291 posti auto corrispondenti a 8.164 mq., devono obbligatoriamente concorrere alla formazione del fabbisogno totale minimo di posti auto e di superficie di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999;
- alla stipula di Convenzione, integrativa e modificativa delle precedenti Convenzioni stipulate rispettivamente in data 7.9.1999 (repertorio n. 42.697, raccolta 5.532) e in data 18.7.2000 (repertorio n. 48.295, raccolta n. 6.082) presso lo studio del notaio dott. Renato Bucolo in Novara, in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e inoltre:
  - sia modificato quanto precisato a pag. 3 della Convenzione stipulata in data 7.9.1999 (rep. 42.697, racc.5.532) e precisamente: "la verifica dello standard a parcheggio deve essere compiuta in sede di presentazione e rilascio della concessione edilizia, in relazione alle quantità della S.L.P. , **che comunque non dovrà superare i 31.000 mq.** delle destinazioni d'uso dichiarate in tale sede, coerentemente a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i."



- siano specificatamente definiti tutti gli elementi della viabilità ed accessibilità, anche con la definizione dei relativi costi di realizzazione, contenuti nel progetto nella versione più aggiornata, ai sensi dell'art. 26 comma 10 della L.R. n. 56/77 s.m.i..
- 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 Novara;
- 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;
- 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;
- alla verifica in sede esecutiva che, per tutti gli altri insediamenti di natura terziaria e produttiva presenti nell'ambito del P.P.E. siano soddisfatti gli standards minimi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i.;
- 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 del Nullaosta nonché dell'Autorizzazione oggetto della presente Determinazione, con conseguente caducazione dell'autorizzazione comunale rilasciata, così come precisato dal comma 15 dell'art. 4, dal comma 11 dell'art. 8 e dai commi 4,5,6,7 dell'art. 9 della D.C.R. n. 965-1344 del 24.1.1995.

Si rammenta altresì che la responsabilità del rilascio della concessione edilizia, nonché della vigilanza sulla stessa, spetta al Sindaco 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 Novara, dopo aver rilasciato le concessioni edilizie relative all'insediamento commerciale oggetto della presente, ed integrato la Convenzione secondo le modalità sopra indicate, è tenuto ad inviare alla Regione Piemonte, Direzione commercio e Artigianato, Settore Programmazione ed Interventi dei settori commerciali, una copia conforme all'originale degli atti concessori e relativi allegati progettuali, una copia conforme all'originale della Convenzione debitamente sottoscritta dai soggetti, integrata e modificata secondo le prescrizioni del presente atto, entro 30 giorni dalla data del rilascio delle concessioni edilizie.

La documentazione a corredo dell'Autorizzazione di cui all'oggetto della presente determinazione, si compone dei seguenti atti :

- Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Novara datato 30.10.2000
- Progetto dell'intervento datato maggio 2001
  - Tavola A – Destinazioni d'uso piano terreno merceologie - Scala 1:500
  - Tavola B – Destinazioni d'uso piano primo merceologie - scala 1:500
  - Relazione tecnico progettuale
  - Tavola n.0 - Aree di intervento - scala 1:1000
  - Tavola n.1 -- Standards e parcheggi - scala 1:1000
  - Tavola n.2 - Pianta piano quota – 4.20 - scala 1:200
  - Tavola n. 3 – Pianta piano quota + 0.00 - scala 1: 200
  - Tavola n. 4 – Pianta piano quota + 4.20 - scala 1:200
  - Tavola n. 5 – Pianta piano coperture - scala 1:200
  - Tavola n. 6 - Prospetti - scala 1:200
  - Tavola n. 7 – Sezioni A – B- C- scala 1:200
  - Tavola n. 8 – Sezioni D – E- F- scala 1:200
  - Tavola n. 9 – Calcolo volumi – scala 1:500
  - Tavola n. 10 – Demolizioni – ricostruzioni pianta piano quota – 4.20 – scala 1:200
  - Tavola n. 11 – Demolizioni – ricostruzioni pianta piano quota + - 0.00 – scala 1:200
  - Tavola n. 12 – Demolizioni – ricostruzioni pianta piano quota + 4.20 – scala 1:200
  - Tavola n. 13 – Demolizioni – ricostruzioni pianta piano coperture – scala 1:200
  - Tavola n. 14 – Estratti zone servizi igienici – scala 1:200
- Relazione asseverata sulla conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune datata 23.7.2001
- Dichiarazione di conformità del progetto presentato in Comune per il rilascio della Variante alla Concessione edilizia datata 23.7.2001
- Studio di valutazione di impatto ambientale sulla viabilità ordinaria
- Convenzione per l'attuazione del P.P.E. dell'area di completamento destinata ad attività commerciali ed integrative di servizio ad iniziativa pubblica S. Martino con variante contestuale al P.R.G. stipulata in data 7.9.1999 presso lo studio del notaio dott. Renato Bucolo (repertorio n. 42697, raccolta n. 5532)
- Integrazione di convenzione urbanistica stipulata in data 18 luglio 2000 presso lo studio del notaio dott. Renato Bucolo
- Concessione edilizia n. CNS 9688 UEP 1602 C.I. 3608-4488 del 28.7.2000:
  - relazione
  - conteggio superfici e volumi

- Tav. n. 2 – Planimetria generale: viabilità e parcheggi – scala 1:1000
- Tav. n. 3 – Pianta piano terra - q. = -4,20 – scala 1:200
- Tav. n. 4 – Pianta piano primo – q. = 0,00 mt. – scala 1:200
- Tav. n. 5 – Pianta piano secondo – q. + 4,20 mt. – scala 1:500
- Tav. n. 6 – Sezioni AA-BB-CC – scala 1:500
- Tav. n. 7a – Calcolo volumetrie reali – scala 1:500
- Tav. n. 9 – Prospetti – scala 1:200
- relazione tecnica
- computo metrico
- elenco prezzi
- relazione illuminotecnica
- Tav. n.1 – Inquadramento generale – scala 1:500
- Tav. n. 2 -- Planimetria generale – scala 1:500
- Tav. n. 3 -- Viabilità interna rotonde – scala 1:200
- Tav. n. 4 – Planimetria rete acque bianche – scala 1:500
- Tav. n. 5 – Profili rete acque bianche – scala 1:500
- Tav. n. 6 – Particolari fogna bianca – scala 1:20
- Tav. n. 7 – Illuminazione pubblica – scala 1:500
- Tav. n. 8 – Illuminazione pubblica – scala 1:20
- Tav. n. 8 -- Illuminazione pubblica – particolari – scala 1:20
- Tav. n. 9 – Segnaletica stradale – scala 1:500
- Tav. n. 10 -- Planimetria impianto antincendio -- scala 1:500
- Tav. n. 11 – Parcheggio coperto -- struttura prefabbricato – scale 1:500/200
- Tavola progettuale n. 17 -- Opere di urbanizzazione viabilità – Planimetria rotonda via cavalcavia – scala 1:200
- Verbale Commissione Edilizia del 26.11.2001
- Determinazione Dirigenziale n. 191 del 29.7.1999
- Deliberazione conferenza dei Servizi datata 23.5.2001 (prot. n. 9703 /17.1)

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

Avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso entro 60 giorni dal ricevimento della stessa innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

La presente Determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 51/97.

Torino, li. 28/07/2010

Il Dirigente

arch. Patrizia Vernoni



MM

Prot. n. 9403/ 17/1

Torino, 23/05/2001

## CONFERENZA DEI SERVIZI

**OGGETTO:** Comune di Novara. Soc. Novacoop s.c.a.r.l. Richiesta di autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 9 del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999. Conferenza dei Servizi seduta del 10.05.2001.

Premesso che:

il giorno 10 del mese di maggio dell'anno 2001 alle ore 11,30, si è riunita presso la sala "Stucchi" al 1° piano degli uffici regionali di Via XX Settembre 88 - Torino -, la Conferenza dei Servizi, in sede decisoria, con la partecipazione obbligatoria degli Enti Locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9 comma 4 del D.lgs. 114/98, convocati preventivamente con nota n. 6276/17.1 del 29.03.2001.

In data 11 dicembre 2000 (pervenuta in Regione Piemonte il 12.12.2000) la Soc. Novacoop s.c.a.r.l. ha presentato all'amministrazione comunale di Novara la richiesta per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa:

a) all'ampliamento di un centro commerciale (tipologia distributiva G-CC2) ubicato in Strada Biandrate - (Localizzazione L2) per una superficie di vendita complessiva di mq. 12000; variazione del numero degli esercizi da 32 a 35;

per un centro così composto:

1 G -SM2	da mq. 4800 di superficie di vendita
1 G- SE1	da mq. 2660 di superficie di vendita
1 M -SE3	da mq. 1500 di superficie di vendita
1 M -SE2	da mq. 700 di superficie di vendita
1 M- SE1	da mq. 320 di superficie di vendita
20 esercizi <250 mq.	per 2020 mq. di superficie complessiva.

Con D.G.R. n. 84-45988 del 23-5-95 la Giunta Regionale aveva concesso il nullaosta ai sensi degli artt. 26 e 27 della L. 426/71 per l'attivazione di un centro commerciale al dettaglio con complessivi Mq. 8000 di vendita, di cui di 4800 per l'ipermercato.

- Nella precedente Conferenza istruttoria del 29 marzo 2001 era emersa la necessità di un approfondimento istruttorio in ordine, tra l'altro, alla previsione progettuale dell'ipermercato di 4800

mq. di vendita anziché di 6000 mq. come nella prima domanda, stante la non applicabilità della deroga prevista all'art. 28 comma 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 per la genericità e contraddittorietà della convenzione (e relative modifiche ed integrazioni) sottoscritta prima dell'entrata in vigore della normativa regionale, assumendo conseguentemente come unico riferimento il provvedimento amministrativo dalla Giunta Regionale del 1995 relativo al nullaosta per l'attivazione del centro commerciale con ipermercato di 4800 mq. di vendita;

- E' stato espletato il supplemento istruttorio, acquisendo gli atti necessari;

Preso quindi atto che la Conferenza dei Servizi, nella seduta del 10 maggio 2001, dopo ampia discussione, acquisiti gli ulteriori atti richiesti, ha espresso, all'unanimità, parere favorevole all'istanza presentata dalla Soc. Novacoop srl in Novara, con la prescrizione dell'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica prevista dall'art. 26 comma e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto viene a essere modificata la destinazione d'uso relativa alla superficie di vendita del centro commerciale, in misura superiore al 10% consentito;

udita la relazione del rappresentante della Regione Piemonte;

udita la relazione del rappresentante dell'Amministrazione Comunale di Novara ;

udita la relazione del rappresentante della Provincia di Novara;

sentiti gli interventi dei rappresentanti degli Enti e delle Associazioni a partecipazione facoltativa;

preso atto delle risultanze dei tre pareri espressi allegati agli atti del procedimento ;

visto l'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n. 59";

visti gli artt. 3 e 5 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";

visti gli artt. 6,8,17,23,24,25,26,27,30 e 31 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114;

visti gli artt. 9,10,11,e 12 della deliberazione della Giunta Regionale n. 43-29533 del 1 marzo 2000 "D.lgs. 114/98 - art. 9 L.R. 28/99 art. 3 - disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita;

la Conferenza dei Servizi, con voti unanimi, espressi dai soggetti presenti a partecipazione obbligatoria

delibera

- 1) di accogliere la richiesta di autorizzazione amministrativa della Soc. Novacoop scarl per l'ampliamento e la variazione interna del numero degli esercizi della grande struttura di vendita di cui alla D.G.R. n. 84-45988 del 23.05.95 (tipologia GCC2), ubicata nel Comune di Novara, Strada Biandrate (Localizzazione L2) avente le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie totale di vendita Mq. 12000 così ripartita:
    - 1 esercizio G-SM2 di mq. 4800 di vendita
    - 1 esercizio G-SE1 di mq. 2660 di vendita
    - 1 esercizio M-SE3 di mq. 1500 di vendita
    - 1 esercizio M-SE2 di mq. 700 di vendita
    - 1 esercizio M-SE1 di mq. 320 di vendita
  - 20 esercizi < 250 mq. per complessivi mq. 2020 di superficie di vendita;
  - b) superficie complessiva del centro mq. 29513 (comprensiva di gallerie, servizi, attività paracommerciali, etc.);
  - c) fabbisogno di parcheggi e altre aree di sosta per la tipologia di struttura distributiva centro commerciale (GCC2) non inferiore a mq. 34684 (posti auto 1334) di cui almeno il 50% ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99; in relazione alla superficie utile lorda ed al rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3 e comma 2 della L.R. 56/77 s.m.i., lo standard dei parcheggi pubblici non deve essere inferiore alla S.U.L. in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prescritta dalla L. 122/89;
  - d) aree carico-scarico merci mq. 3095;
- 2) di prescrivere l'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica prevista dall'art. 26 comma 7 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 3) di far salvo il rispetto dei regolamenti locali di polizia urba, annonaria, igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi, delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso.

**IL PRESIDENTE della Conferenza dei Servizi**

Dirigente Settore Programmazione ed Interventi dei Settori Commerciali

Arch. Patrizia VERNONI



Bollettino Ufficiale n. 23 del 6 / 06 / 2001

[Torna al Sommario Indice Sistematico](#)

Deliberazione della Conferenza dei Servizi 23 maggio 2001, Prot. n. 9703/17.1

Comune di Novara - Soc. Novacoop s.c.a.r.l. - Richiesta di autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 - Conferenza dei servizi seduta del 10.5.2001

(omissis)

1) di accogliere la richiesta di autorizzazione amministrativa della Soc. Novacoop s.c.a.r.l. per l'ampliamento e la variazione interna del numero degli esercizi della grande struttura di vendita di cui alla D.G.R. n. 84-45988 del 23.5.95 (tipologia GCC2), ubicata nel Comune di Novara, Strada Biandrate (Localizzazione L2) avente le seguenti caratteristiche:

1 esercizio G-SM2 di mq. 4800 di vendita

1 esercizio G-SE1 di mq. 2600 di vendita

1 esercizio M-SE3 di mq. 1500 di vendita

1 esercizio M-SE2 di mq. 700 di vendita

1 esercizio M-SE1 di mq. 320 di vendita

20 esercizi minore 250 mq. per complessivi mq. 2020 di superficie di vendita;

b) superficie complessiva del centro mq. 29513 (comprensiva di gallerie, servizi, attività paracommerciali, etc.);

c) fabbisogno di parcheggi e altre aree di sosta per la tipologia di struttura distributiva centro commerciale (GCC2) non inferiore a mq. 34684 (posti auto 1334) di cui almeno il 50% ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99; in relazione alla superficie utile lorda ed al rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3 e comma 2 della L.R. 56/77 s.m.i., lo standard dei parcheggi pubblici non deve essere inferiore alla S.U.L. in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prescritta dalla L. 122/89;

d) aree carico-scarico merci mq. 3095;

2) di prescrivere l'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica prevista dall'art. 26 comma 7 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

3) di far salvo il rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi, delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso.

Il Presidente della Conferenza dei Servizi  
Dirigente Settore Programmazione ed Interventi

dei Settori Commerciali  
Patrizia Vernoni

*La legenda esplicativa relativa ai codici delle Direzioni e dei Settori è pubblicata a pagina del presente Bollettino (Ndr)*

Data *15-05-2015*

Prot. n. *4675* /A19050

Class *9,30,30,6/2014ASF3,13*

Torino

## **CONFERENZA DEI SERVIZI**

**OGGETTO:** Comune di NOVARA (NO) - Soc. Nova Coop s.c. - Richiesta autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs 114/98, della L.R. 28/99 smi e dell'art. 15 comma 10 lett. a) e b) della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29.10.1999. Conferenza dei Servizi del 23.04.2015.

Premesso che:

il giorno 23 del mese di aprile dell'anno 2015 dalle ore 11.20 alle 11.30 circa, si è riunita presso la sala riunioni piano terra della sede regionale di Via Pisano 6 Torino, la seduta decisoria della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti Locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9 comma 4 del d.lgs 114/98 convocata preventivamente con nota n. 6091/A19050 del 20/04/2015.

In data 5.03.2015 (pervenuta in Regione Piemonte il 11.03.2015) la Soc. Nova Coop s.c. ha presentato all'Amministrazione Comunale di Novara la richiesta per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa alla ridefinizione interna del centro commerciale "San Martino 2", tipologia G-CC2 di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 9703/17.1 del 23/05/2001) settore alimentare e non alimentare, tramite la scomposizione di una grande struttura G-SE1 di mq. 2660 in due medie da mq. 1250 ciascuna in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. b) della DCR 191/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e l'accorpamento della rimanente superficie di mq. 160 alla grande struttura mista G-SM2 che dagli originali mq. 4800, amplia a mq. 4960, in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. a) della sopra citata deliberazione e modifica del numero degli esercizi.

La Conferenza dei Servizi, nella seduta del 23.04.2015, dopo una breve discussione, ha all'unanimità dei presenti aventi diritto, espresso parere favorevole all'istanza presentata dalla Società Nova Coop s.c., con le seguenti prescrizioni:

- di fare salve tutte le prescrizioni contenute nei precedenti atti amministrativi, ovvero nel nullaosta rilasciato con DGR n. 84-45988 del 23/05/1995, nella deliberazione di Conferenza dei Servizi n. 9703/17.1 del 23/05/2001 e nelle autorizzazioni urbanistiche nn. 191 del 29/07/1999 e 11 del 22/01/2001.



Udita la relazione di conformità alla DCR n. 191-13016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29/10/1999, del rappresentante della Regione Piemonte;

udita la relazione di conformità, del rappresentante del Comune di Novara;

acquisito il parere di conformità del rappresentante della Provincia di Novara, ai sensi dell'art. 11 comma 1 della DGR n. 43-29566/2000 smi;

preso atto delle risultanze dei processi verbali allegati agli atti del procedimento;

sentiti gli interventi dei rappresentanti degli Enti e delle Associazioni a partecipazione facoltativa;

visto l'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n. 59";

visti gli artt. 3 e 5 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28 e smi "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";

viste le LL.RR. n. 13 del 27/07/2011 e n. 15 del 18/12/2012 di modifica alla L.R. 28/99;

visti l'art. 15 comma 10 lett. a) e b) e gli artt. 25, 26, 27 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114";

visti gli artt. 5, 9, 10, 11 e 12 della deliberazione della Giunta Regionale n. 100-13283 del 3.8.2004 "Integrazioni e modifiche relative ai procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita di cui all'allegato A della DGR n. 43-29533 del 1.3.2000 – d.lgs 114/98 art. 9 - LR 28/99 art. 3 - disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita";

visto il nullaosta rilasciato con DGR n. 84-45988 del 23.5.95 per l'attivazione di un centro commerciale di mq. 8.000 di cui 4800 mq. destinato a ipermercato, mq. 425 destinato ad un esercizio di medie dimensioni extralimentare e 20 esercizi di piccole dimensioni per complessivi mq. 2775;

vista la Delibera Conferenza dei Servizi n 9703/17.1 del 23/05/2001 per il rilascio dell'autorizzazione per l'ampliamento del centro commerciale "San Martino" di mq. 12.000, composto da 1 G-SM2 di mq. 4800, 1 G-SE1 di mq. 2660, 1 M-SE3 di mq. 1500, 1 M-SE2 di mq. 700, 1 M-SE1 di mq. 320 e 20 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2020, ubicato in Strada Biandrate in Località San Martino – Localizzazione L2 del Comune di Novara;

vista la determinazione dirigenziale n. 191 del 29.07.1999, di rilascio dell'autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione del centro commerciale, situato in Località "San Martino" in strada Biandrate, con superficie di vendita complessiva di mq. 8.000, di cui 4800 mq. destinato a ipermercato, mq. 425 destinato ad un esercizio di medie dimensioni extralimentare e 20 esercizi di piccole dimensioni per complessivi mq. 2775.

;



vista la determinazione dirigenziale n. 11 del 22/01/2002 di rilascio dell'autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dell'ampliamento del centro commerciale di mq. 12000 composto da 1 G-SM2 di mq. 4800, 1 G-SE1 di mq. 2660, 1 M-SE3 di mq. 1500, 1M-SE2 di mq. 700, 1 M-SE1 di mq. 320 e 20 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2020;

vista le Concessioni Edilizie n. 1602 e 3717 del 28/07/2000 di rilascio dei permessi a costruire del centro commerciale "San Martino";

vista l'Autorizzazione amministrativa n. 9 del 8/06/2001 del centro commerciale di mq. 12.000;

vista la deliberazione n. 21-4844 del 11.12.2006 con la quale la Giunta Regionale ha approvato i criteri per il riparto dell'onere aggiuntivo dovuto ai sensi dell'art. 15 comma 11 bis della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006;

vista la LR n. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione";

vista la DCR n. 211-34747 del 30.7.2008 (Aggiornamento degli allegati alla LR 40/98 a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs n. 152/2006 come modificato dal d.lgs n. 4/2008);

vista la DGR n. 63-11032 del 16.3.2009 "Atto di indirizzo inerente l'applicazione delle disposizioni regionali in materia di VIA di cui alla LR 40/98";

vista la LR n. 56/77 smi art. 26 commi 8 e seguenti,

la Conferenza dei Servizi, con voti unanimi, espressi dai soggetti a partecipazione obbligatoria presenti alla seduta

d e l i b e r a

1. di esprimere, per le motivazioni indicate in premessa, parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa richiesta dalla Società Nova Coop s.c. relativa alla ridefinizione interna del centro commerciale "San Martino 2", tipologia G-CC2, di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 9703/17.1 del 23/05/2001) settore alimentare e non alimentare, tramite la scomposizione di una grande struttura G-SE1 di mq. 2660 in due medie da mq. 1250 ciascuna in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. b) della DCR 191/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e l'accorpamento della rimanente superficie di mq. 160 alla grande struttura mista G-SM2 che dagli originali mq. 4800, amplia a mq. 4960, in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. a) della sopra citata deliberazione e modifica del numero degli esercizi, con le seguenti caratteristiche:

- a) superficie di vendita del centro commerciale classico alimentare e non alimentare G-CC2 mq. 12.000, così composto:

1 grande mista G-SM2 di	mq. 4960
1 media extra M-SE3 di	mq. 1250
1 media extra M-SE3 di	mq. 1250
1 media extra M-SE3 di	mq. 1500
1 media extra M-SE2 di	mq. 700
1 media extra M-SE1 di	mq. 251

esercizi di vicinato per complessivi mq. 2089
- b) superficie complessiva del centro commerciale sequenziale G-CC2 mq. 29.160;
- c) fabbisogno di parcheggi ed altre aree di sosta per la tipologia di struttura distributiva grande struttura centro commerciale sequenziale G-CC2, con superficie di vendita mq.



12.000, deve essere non inferiore a mq. 36.091 pari a posti auto n. 1.289 di cui almeno il 50% pubblici, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 modificata da ultimo dalla DCR n. 191-430161 del 20.11.2012; la superficie destinata a parcheggi pubblici non deve essere inferiore a mq. 14.580, in relazione al 50% della superficie utile lorda ed al rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3 e comma 2 della L.R. 56/77 s.m.i.; in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prevista dalla L. 122/89;

d) aree carico-scarico merci mq. 3.095 complessivi;

2. subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa facendo salve:

- tutte le prescrizioni contenute nei precedenti atti amministrativi, ovvero nel nullaosta rilasciato con DGR n. 84-45988 del 23/05/1995, nella deliberazione di Conferenza dei Servizi n. 9703/17.1 del 23/05/2001 e nelle autorizzazioni urbanistiche nn. 191 del 29/07/1999 e n. 11 del 22/01/2001;

3. di far salvo il rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi, delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso.

Il Comune di Novara (NO) in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 9 del d.lgs 114/98 e dell'art. 13 comma 1 della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 smi è tenuto al rilascio dell'autorizzazione commerciale entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data della presente deliberazione. A norma dell'art. 13 c. 1 e 2 della sopra citata deliberazione, copia della autorizzazione dovrà essere trasmesse alla Direzione regionale Competitività del Sistema regionale – Settore Programmazione del settore terziario commerciale – Via Pisano 6 Torino.

IL PRESIDENTE della Conferenza dei Servizi  
Dirigente Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale  
Arch. Patrizia VERNONI

