

COMUNE DI VICENZA

RICHIESTA S.C.I.A.

per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso dei locali

richiedente

AUCHAN S.p.A. P.I. 03349310965

Strada 8 Palazzo N - 20089 Rozzano Milanofiori (MI)

oggetto:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

scala:

data: marzo 2015

tavola:

progettista:

Arch. Leonardo Pallaro
via Adige, 4/c

35017 - Piombino Dese - PD -

disegnatore:

Arch. Emanuela Padovani



STUDIO CONTE
SERVIZI E SVILUPPO COMMERCIALE

STUDIO CONTE s.r.l.

Societa' Unipersonale

Via Martiri della Liberta' 42,
31023 Resana (TV)

C.F. e P.I. 03753710262

tel. 0423.715256 - 5 linee r.a.

fax 0423.480979 / 718154

www.studio-conte.com

e-mail:

info@studio-conte.com

Ditta Proponente: AUCHAN S.p.A.

OGGETTO: Progetto di ampliamento del Parco Commerciale "Pomari" mediante incremento della superficie di vendita del Centro Commerciale "Auchan" in Comune di Vicenza

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Parco Commerciale "Pomari" è stato riconosciuto ai sensi della Legge Regionale 50/2012 con Delibera del Consiglio comunale n. 61 del 16.12.2014 ed è costituito dai seguenti due esercizi:

- 1) Grande Struttura di Vendita Centro Commerciale "Auchan" con Superficie di Vendita totale di mq. 7.656 (di cui mq. 4.576 del settore "non alimentare" e mq. 3.080 del settore "alimentare");
- 2) Media Struttura di Vendita "Brico Center" con Superficie di Vendita di mq. 2.499 del settore "non alimentare".

Pertanto la Superficie di Vendita attualmente autorizzata per il Parco Commerciale risulta essere pari a totali mq. 10.155.

L'ambito del Parco Commerciale risulta collocato all'interno del perimetro del "centro urbano".

In particolare il Centro Commerciale è ubicato nel Comune di Vicenza, Strada della Cattane 71, identificato al C.F., Foglio 45, mappali 1.285, 1.286, 1.288, 1.290, 1.337, 1.541, 1.608, 1.641, 1.642, 1.646, 1.647, 1.648, 1.649, 1.650 (**Tav. 1**).

Lo stato di fatto del centro commerciale è rappresentato nella **Tav. 2**.

Premesse

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato commerciale/direzionale oggetto di intervento edilizio è stato edificato con Concessione edilizia n. 20151/2 del 1995.

Successivamente sono state presentate numerose D.I.A/S.C.I.A per modifiche interne e variazione della Superficie di Vendita delle varie unità commerciali che sono riassunte nella tabella allegata agli elaborati grafici dello stato attuale (**Tav. 2**).

Da ultimo è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 30032 del 16/04/2013, per sanare delle modifiche interne delle singole unità commerciali.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'area di insediamento del Parco Commerciale in questione ha origine dal Piano di riqualificazione urbanistica "Piruea Pomari" ed è classificata nel vigente Piano degli Interventi quale zona di tipo D a destinazione economico/produttiva.

Su tale area, "insula" n° 4, fu posto un vincolo di destinazione d'uso per un'area a parcheggio di estensione pari a 9.500 metri quadrati.

Successivamente fu approvata una variante al progetto di urbanizzazione che ripartiva in maniera diversa all'interno del piano di intervento la collocazione dei parcheggi, prevedendone una dotazione anche entro locali interrati ai quali il vincolo non fu esteso. Con questa variante il precedente vincolo di destinazione riguardante l'area posta a piano campagna, fu ridotto da 9.500 metri quadrati a 7.517 metri quadrati.

La dotazione attuale degli standard è rappresentata nella **Tav 1**.

A seguito della sopra citata Delibera del Consiglio comunale n. 61 del 16.12.2014, che ha riconosciuto il Parco Commerciale "Pomari", l'area perimetrata risulta idonea all'insediamento di Grandi Strutture di Vendita Parchi Commerciali, ai sensi della Legge Regionale 50/2012.

CONFORMITA' COMMERCIALE

Il Centro Commerciale, denominato "Auchan", risulta attualmente costituito dall'ipermercato con omonima insegna, autorizzato con Superficie di Vendita totale di mq. 7.156 (di cui mq. 4.076 del settore "non alimentare" e mq. 3.080 del settore "alimentare") e da una serie di unità commerciali che prospettano sulla "galleria" interna, alcune destinate a esercizi commerciali altre ad attività di servizio. Attualmente risultano autorizzati 2 esercizi di vicinato, ciascuno con Superficie di Vendita di mq. 250 del settore "non alimentare".

Pertanto la Superficie di Vendita complessiva del Centro Commerciale risulta essere pari a mq. 7.656 (mq. 7156 ipermercato + mq. 500 esercizi commerciali galleria).

Si precisa che con riferimento alla superficie di vendita relativa agli esercizi di vicinato è da lungo tempo pendente un contenzioso amministrativo tra amministrazione comunale e "Auchan".

In considerazione del progetto di ampliamento oggetto del presente studio si procederà alla rinuncia della superficie di vendita (mq 500) oggetto di contenzioso.

PROGETTO EDILIZIO

Il progetto prevede l'ampliamento del Parco Commerciale mediante l'incremento della superficie di vendita del Centro Commerciale "Auchan", che verrà ubicata all'interno di locali attualmente con diversa destinazione d'uso. Di conseguenza non si determinerà alcuna variazione della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) .

In particolare l'intervento comporterà al piano terra i soli lavori di demolizione di un muro divisorio di un locale attualmente adibito a scorta merci all'interno dell'ipermercato e la sua ricostruzione, in posizione arretrata, determinando così una diminuzione della superficie del magazzino ed un corrispondente aumento della Superficie di Vendita. L'intervento si rende necessario per consentire l'uso da parte della clientela, dall'area vendita dell'ipermercato, degli esistenti ascensori-montacarichi per risalire ed accedere al primo piano dove è prevista l'ubicazione di nuova Superficie di Vendita in ampliamento, su spazi attualmente adibiti ad uffici. Al piano primo dunque l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale con la demolizione delle pareti divisorie e il ripristino dell'originale open space.

Inoltre tutte unità della galleria, comprese quelle nelle quali attualmente risultano ubicate attività artigianali e/o di servizio, saranno, destinate ad esercizi commerciali previa installazione di nuovi arredi adeguati alla tipologia dell'attività di vendita. (vedi **Tav. 3, 4**).

PROGETTO COMMERCIALE

L'intervento prevede di ampliare la Superficie di Vendita del Centro Commerciale come di seguito indicato:

- l'ipermercato "Auchan" amplierà la superficie di vendita da mq. 7.156 a mq. 8.107 (mq. 951 di ampliamento);
- nelle unità della galleria saranno ubicati esercizi commerciali, che complessivamente avranno una superficie di vendita di mq. 1.729 (sono compresi anche i due esercizi che "sostituiranno" gli esercizi di vicinato già autorizzati per mq. 500 e oggetto di contenzioso amministrativo).

Il progetto prevede di ampliare di mq. 2.860 (951 + 1.729) la superficie di vendita del Centro Commerciale che, pertanto, avrà una Superficie totale di mq. 9.836, nel mentre il Parco Commerciale avrà una Superficie di Vendita complessiva di mq. 12.335.

La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) originaria pari a mq 15.605 rimarrà inalterata.

L'ampliamento della Superficie di Vendita, inferiore al 30% di quella già autorizzata, viene normato dalla L.R.V. n.50 del 28.12.2012 ed in particolare dall'art. 19 comma 1. Questo ampliamento, tenuto conto che l'ambito di intervento ricade all'interno del "centro urbano", non comporta aumento di standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 50/12 e dell'Art. 5 del corrispondente Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013 in quanto il calcolo degli standard a parcheggio riguarderà la Superficie Lorda di Pavimento totale del Centro Commerciale che, essendo rimasta invariata, non comporta variazione degli standard urbanistici (pari ad 0,4 mq/mq di SLP).

La superficie a parcheggio richiesta è di:

15.605 mq x 0,4 mq/mq = 6.242 mq

La superficie totale destinata a parcheggio effettivo è di:

Piano interrato mq 16.588

Piano terra mq 5.948

Totali mq 22.536 > di mq 6.242

Resana li, 25.03.2015

Il tecnico

(arch. Leonardo Pallaro)



Documentazione allegata

- Tav. 1-2-3-4.