

**Parco Commerciale Campogrande
Edificio "B"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Variazione di Centro Commerciale Mediante Ampliamento
Edilizio Senza Aumento di Superficie di Vendita**

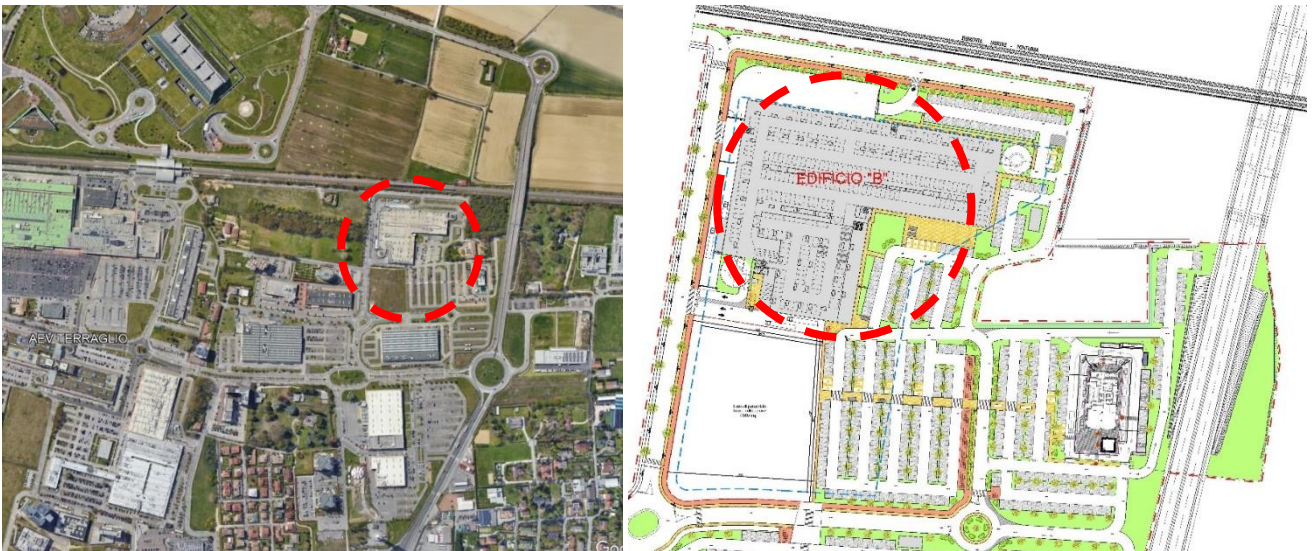
Mestre - Venezia, Ottobre 2024

INDICE

0. PREMESSA	3
1. UBICAZIONE	3
2. STATO ATTUALE LEGITTIMATO	3
3. PROGETTO	4
4. PARCHEGGI E VIABILITA'	5
5. CONCLUSIONI.....	6

0. PREMESSA

La presente relazione illustra l'ipotesi di progetto di ampliamento del Fabbricato denominato "B", del Parco Commerciale "Campogrande", collocato nell'ambito della zona per Attività Economiche Varie di Mestre – "AEV Terraglio" di proprietà della Società Terraglio 07 S.p.A., con sede legale in Brescia, Via Trieste, n. 25, C.F. e P.IVA E n° REGISTRO IMPRESE Brescia 02163440353



1. UBICAZIONE

Il Parco Commerciale Campogrande, e nello specifico l'edificio "B" in oggetto, è collocato nel quadrante nord-occidentale del Piano Particolareggiato della zona per Attività Economiche Varie di Mestre-Terraglio, ed è delimitata ad ovest dalla strada che il suddetto P.P. prevede in parallelo col tracciato della linea ferroviaria Mestre-Pontebba, a sud e ad est dalla viabilità prevista dal medesimo strumento urbanistico attuativo (via F. Baseggio e via G. Bella), e a Nord dal cavalcaferrovia (Arzeroni) che collega il Terraglio al nuovo Ospedale di Mestre.

2. STATO ATTUALE LEGITTIMATO

Autorizzazioni Edilizie:

L'edificio commerciale denominato "B" e oggetto di ipotesi di intervento, dal punto di vista edilizio, è stato approvato con Permesso di Costruire n° PG 2011/208169 e successiva S.C.I.A. n° PG 2012/0268408 e PG 2012/0444360 ed è attualmente composto da due Unità Commerciali denominate B1 e B2, nella quali sono insediate le due attività commerciali ad insegna "Conforama" e "Coop"

Autorizzazioni Commerciali:

La Società Terraglio 07 s.p.a., proprietaria del Parco Commerciale, è titolare dell'Autorizzazione Amministrativa n° 2011/435829 del 19-10-2011 per l'apertura di una Grande Struttura di Vendita Presso l'edificio in oggetto denominato "B" secondo lo schema riportato

Reprodotto in formato PDF dal Documento Informatico SOSTA s.p.a. - 11/02/2025

SOLATI DAMIANO il 05/02/2025 18:03:10

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

CIVICO	AUTORIZZAZIONE SINGOLI ESERCIZI	DATA RILASCIO	SUPERFICIE DI VENDITA	SUPERFICIE Totale
B1 via baseggio 10	2011/436023	19/10/2011	Non alim. 5.499	5.499
B2 via Pionara 19	2011/436080	19/10/2011	Alim. 2.046 Non alim. 454	2.500

per un totale di superficie di vendita (S.V,) attualmente autorizzati di **7.999 mq**, dislocati su una Superficie Lorda (S.L.P.) di mq **10.754**

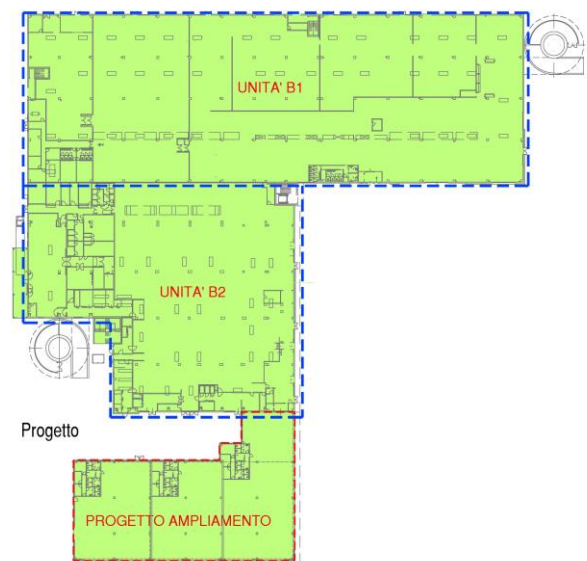
Nell'anno 2023, a seguito di semplici modifiche interne autorizzate con C.I.L.A. edilizia, il Magazzino dell'unità B1 (Insegna "Conforama") è stato ampliato a discapito dell'area di vendita che di conseguenza è stata ridotta da i **5.499 mq** autorizzati ai **3.899 mq** attualmente utilizzati creando quindi di fatto una **superficie di vendita residua inutilizzata** pari a **mq 1.600** senza modifica alcuna alla Superficie Lorda di Pavimento.

3. PROGETTO

La proprietà ha in previsione un operazione di ampliamento del fabbricato B verso l'area ineditata posta a sud del complesso edilizio. Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di Fabbrica rettangolare in ampliamento al Fabbricato B collegato in aderenza all'unità B2 (Insegna Coop) senza modifica alcuna della conformazione attuale del punto vendita e senza interferire con l'attuale area carico/scarico a servizio dell'unità.



Planimetria Stato Attuale e individuazione lotto ineditato



Individuazione porzione fabbricato in ampliamento

Il corpo di fabbricato in ampliamento prevederà la realizzazione di una S.L.P. complessiva di circa **1.930 mq** in cui verrà dislocata la Superficie di vendita (S.V.) residua di **1.600 mq**

Di seguito riepilogo Superfici S.V. e S.L.P.

Parametri Superficie Lorda - S.L.P. MQ		
Stato Autorizzato	Stato Attuale	Progetto
10754,00	10754,00	12724,00
Parametri Superficie di vendita - S.V. MQ		
Stato Autorizzato	Stato Attuale	Progetto
7999,00	6480,00	7999,00

4. PARCHEGGI E VIABILITA'

Contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento del fabbricato, verranno costruiti ulteriori standards a parcheggio a servizio della nuova costruzione (circa 90 posti auto) che andranno ad implementare gli standard già attualmente presenti.



Il parcheggio aggiuntivo verrà realizzato ad Est del nuovo corpo di fabbrica come estensione del parcheggio già presente così da utilizzare le connessioni alla viabilità di penetrazione e distribuzione esistenti del Parco Commerciale (Vedi Tav. 3 e 4) .

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire per ampliamento, Verrà inoltre richiesta la chiusura ai clienti del parcheggio sito in copertura del fabbricato (sia perché inutilizzato dalla clientela sia per motivi di sicurezza soprattutto notturni) garantendo comunque il fabbisogno minimo a standards grazie ai parcheggi sovrabbondanti già presenti e realizzati in fase di costruzione del complesso commerciale come si può evincere dagli elaborati grafici allegati alla presente.

5. CONCLUSIONI

L'ipotesi di progetto prevede quindi l'ampliamento della S.L.P. del Fabbricato B esistente, attualmente identificato come Grande struttura di Vendita Centro Commerciale Autorizzazione n° 2011/435829 del 19-10-2011, in modo da poter utilizzare completamente la Superficie di Vendita attualmente residua e inutilizzata così come di seguito riassunto:

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE DI VENDITA AUTORIZZATA MQ	SUPERFICIE DI VENDITA AUTORIZZATA TOTALE MQ	S.L.P. ATTUALE Totale MQ	SUPERFICIE DI VENDITA ATTUALE MQ	SUP. DI VENDITA RESIDUA INUTILIZZATA	S.L.P. PROGETTO TOTALE MQ	SUPERFICIE DI VENDITA PROGETTO TOTALE
B1 via Baseggio 10 - Conforama	Non alim. 5.499	7.999	10.754	3.980	0	12.724	7.999
B2 via Pionara 19 - Coop	Alim. 2.046 Non alim. 454			2.500	0		
B3 - Progetto					1.519		

Il solo ampliamento della S.L.P. del fabbricato, senza aumento della S.V. totale, non comporterà quindi nessun aumento di carico viabilistico e di conseguenza nessun aumento degli impatti ambientali associati ad esso.

Inoltre, l'ulteriore realizzazione di posti auto a servizio dei clienti, associato al numero di parcheggi già realizzati in sovrabbondanza rispetto a quanto richiesto da normativa, contribuirà a rendere più fluida la fruizione interna del parcheggio a servizio del fabbricato in oggetto.

Di seguito si riassumono i dati metrici di progetto in cui si evince l'ottemperanza del fabbisogno di standards a parcheggio secondo quanto previsto dalla Legge 50/12 per le Grandi Strutture di Vendita calcolato su l'intero fabbricato ampliato

PARAMETRI EDIFICIO "B" - PROGETTO		
	S. Vendita	S. Commerciale
Superficie unità B1 Non Alimentare	3.980,00	6530,00
Superficie unità B2-1 Alimentare	2.046,00	767,00
Superficie unità B2-2 Non Alimentare	454,00	3457,00
Superficie Progetto Non Alimentare	1.519,00	1970,00
Totale	7.999,00	12724,00
Calcolo parcheggio effettivo edificio B		
	Richiesti	Progetto
Fabb. Unità B1 1,00mq/mq della sup. di vendita	3.980,00	
Fabb. Unità B2-1 1,00mq/mq della sup. di vendita	454,00	
Fabb. Unità B2-2 1,80mq/mq della sup. di vendita	3.682,80	
Fabb. Progetto 1,00mq/mq della sup. di vendita	1.519,00	
Fabbisogno Totale	9.635,80	12.716,00
Fabb. Unità B1 0,80mq/mq della sup. comm.	5.224,00	
Fabb. Unità B2-1 0,80mq/mq della sup. comm.	613,60	
Fabb. Unità B2-2 1,00mq/mq della sup. comm.	3.457,00	
Fabb. Progetto 0,80mq/mq della sup. comm.	1.576,00	
Fabbisogno Totale	10.870,60	12.716,00
Verifica parcheggi effettivi di progetto		
Parcheggio effettivo autorizzato	mq	10.901,00
Parcheggio effettivo progetto di ampliamento	mq	1.576,00
Totale Parcheggi effettivi richiesti	mq	12.477,00
Totale Parcheggi effettivi di progetto	mq	12.716,00