

COMUNE DI MACERATA

**AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL
CENTRO COMMERCIALE "VAL DI CHIENTI"**

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

ADEGUATA ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 186 DEL 28-05-2012

committente

Promocentro Italia S.p.A.

progettista

Arch. Fabio Grisogani



MACERATA GIUGNO 2012

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

1) PREMESSA

La proprietà del centro commerciale "Val di Chienti" per rimanere nel mercato e offrire maggiori possibilità e varietà di acquisti, deve assolutamente cercare di espandersi. Questo perché con i centri commerciali esistenti (a Ovest a Tolentino il centro commerciale della "Rancia", a Est a Civitanova il "Civita Center" e a Porto S. Elpidio il centro commerciale "Auchan", a Sud a Corridonia il centro commerciale "Zenith") quelli nuovi (a Tolentino il "Tolentino retail park") e quelli in fase di costruzione (un nuovo parco commerciale a Civitanova ed uno in fase di progetto a Corridonia) sarebbe destinato a perdere attrattività e quindi utenti.

Vista l'ubicazione del centro commerciale a confine con il territorio comunale di Corridonia, con a sinistra la Multisala cinematografica e a destra il verde pubblico con la scarparata, l'unica possibilità di espansione è risultata quella all'interno dello stesso lotto con una serie di interventi che raggiungano lo scopo senza diminuire l'offerta di parcheggi necessari. Visto che la superficie del lotto è limitata e parte impegnata con la realizzazione del nuovo edificio per il bricolage, si è vista la necessità di acquisire il lotto L2 per un parcheggio multipiano. La collocazione del nuovo bricolage è stata scelta per non occludere la visuale verso San Claudio.

Lo scopo dell'intervento non è quello di una maggiore attrattività ma quello di cercare di mantenere la clientela attuale.

La società Promocentro Italia S.p.A., in qualità di promotore, richiede l'ampliamento della superficie di vendita extra-alimentare del Centro Commerciale a seguito di accorpamento dell'autorizzazione numero 33480/10 di 1.300 mq.

Le metrature di vendita così ampliate sono conformi alla realizzazione del progetto in virtù dell'articolo 6 comma 4 bis del Testo Coordinato della regione Marche che "vincola il trasferimento o l'accorpamento di esercizi di medie e grandi dimensioni per una superficie complessiva pari al 30 per cento di quella di vendita globale della grande struttura per la quale è richiesta l'autorizzazione". Nel presente caso l'autorizzazione di 1.300 mq è il 30% di 4.330 mq che è la metratura di cui necessita la promotrice per l'ampliamento e la ristrutturazione del centro commerciale. L'autorizzazione trasferita soddisfatta anche la seconda condizione posta dall'articolo ovvero "che gli esercizi trasferibili devono aver esercitato

l'attività per almeno 3 anni ed essere localizzati nei comuni appartenenti al bacino commerciale sede del nuovo esercizio", poiché il titolo amministrativo in acquisizione costituisce parte dell'avviamento con insegna "Arredamenti Fernando Pierantoni" che ha esercitato l'attività di commercio dal 1967 ad oggi con sede legale nel comune di Corridonia (Mc).

2) PROPRIETA' E RIFERIMENTI CATASTALI (vedi allegato n.1)

La proprietà dei suoli del **lotto L4**, oggetto della richiesta del presente Permesso di costruire, risulta essere dei proprietari dei negozi del Centro commerciale che in forza della delibera assunta dall'assemblea di condominio in data 23.11.2009 conferiscono mandato alla società **PROMOCENTRO ITALIA S.p.A.** per sottoscrivere tutti gli atti di natura tecnico/amministrativa necessari per la presentazione ed il rilascio del Permesso di Costruire .

Per il **lotto L2** i proprietari: Coppari Mario, Enzo, Stefano, Martina e Salvucci Gabriella hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita a favore della società **PROMOCENTRO ITALIA S.p.A.** .

Da quanto sopra la società **PROMOCENTRO ITALIA S.p.A** godendo della disponibilità dei suoli in virtù dei due atti sopra citati è autorizzata alla presentazione del Permesso di costruire.

Attualmente la parte di lotto L4 interessata all'intervento è identificata al N.C.T. al foglio 83 mappale n. 256 con una superficie di 79.588mq; mentre il lotto L2 è identificato al foglio 83 mappale 315 per una superficie di 4.000mq .

3) DESCRIZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE E DELL'OFFERTA COMMERCIALE ATTIVA (vedi allegati n. 2-3)

Il Centro commerciale di Macerata, ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale, è classificabile come grande struttura alimentare(G2/A). Come riportato nell'autorizzazione rilasciata dalla Giunta regionale con atto deliberativo n. 3228 del 04.11.96 ai sensi dell'art 27 della Legge n. 426/71, l'area di vendita complessiva del Centro Commerciale è di mq 16.620 mq di cui 8.647 mq non alimentare e 7.973 alimentare.

3.1 Indicazione della superficie in relazione al terreno disponibile, alla superficie coperta complessiva e al parcheggio di pertinenza.

Come indicato nell'istanza l'opera è inserita all'interno del Piano di Lottizzazione denominato PL22 disciplinato con convenzione rep. 59592 del 14.04.1996 con una superficie territoriale complessiva pari a mq 165.549 di cui la parte che riguarda il Centro Commerciale è identificata con la denominazione L4. Tale superficie è, allo stato attuale, pari a mq 84.128 di SF di cui mq 31.399 rappresentano la superficie coperta occupata dal Centro stesso e mq 1.800 la superficie coperta dell'edificio a destinazione terziaria occupata dagli uffici della Provincia di Macerata.

Le superfici a standard a parcheggio sono pari a 39.294 mq, in riferimento a quanto stabilito in fase di realizzazione dalla normativa vigente.

A fronte della domanda di Ampliamento si richiede l'aumento della superficie di vendita autorizzata del centro Commerciale, che è pari a 16.620 mq, per ulteriori 4.333 mq. Di conseguenza per rispondere al fabbisogno di standard a parcheggio di cui all'art 7, Tabella D della L.R 26/1999 viene inserita, per acquisizione, l'area denominata L2 (interna alla Lottizzazione) e viene prevista sulla stessa la realizzazione di una struttura a parcheggio multipiano per il reperimento delle superfici a parcheggio necessarie.

Nel nuovo scenario progettuale si avranno pertanto le seguenti quantità:

SF Centro Commerciale (L4 + L2)	88.128 mq
SC Centro Commerciale	31.399 mq
SC Provincia	1.800 mq
Sup. standard/parcheggio	55.035 mq
di cui 15.697 mq in struttura multipiano (Silos)	

3.2 Indicazione di Eventuali esercizi già operanti trasferiti ed occupati nella nuova struttura

Esercizi operanti nel centro commerciale:

Il numero totale degli operatori è di 42 unità di cui 1 ipermercato con un'area vendita di mq 5.020, 2 attività di ristorazione e 3 servizi. I restanti operatori sono medie strutture ed esercizi di vicinato. Per una visione completa si rimanda alla tabella 2/2 la quale fornisce l'elenco degli operatori evidenziando sia la tipologia sia la metratura di vendita.

Esercizi trasferiti

In conformità con quanto indicato dall'articolo 11 comma 3 punto b) e c), del Testo Coordinato Lr 21 dicembre 2006 n 19, si trasferisce, a seguito di sub ingresso, l'avviamento commerciale denominato "Pierantoni Fernando" con autorizzazione numero 33480/10 del 12/01/2011.

Tabella 2/1: Elenco esercizi commerciali operanti nel centro commerciale

Lotto	Mq Vendita	Mq Totali	Merceologia Principale	Insegna	Tipologia
4	250	312	Abb. Donna e Accessori		Esercizio di vicinato
6	65	75	Abb. Sportivo	Sergio Tacchini	Esercizio di vicinato
8_9	90	118	Articoli casa	Kasanova	Esercizio di vicinato
10_11	200	212	Profumeria	L'orchidea	Esercizio di vicinato
12_13	135	153	Jeanseria abn. Giovane	Oltre	Esercizio di vicinato
14_15	200	236	Pelletteria/Valigie	Leopard	Esercizio di vicinato
18	100	106	Abb. Birnbo	Sugar Club	Esercizio di vicinato
20	81	87	Abbigliamento Casual	Extin	Esercizio di vicinato
21	230	245	Intimo	Tezenis	Esercizio di vicinato
22	119	119	Intimo	Intimissimi	Esercizio di vicinato
23	50	56	Telefonia	Cetro Tim Mit	Esercizio di vicinato
24	50	58	Maglieria	Più	Esercizio di vicinato
27	120	154	Abb. Giovane	Sisley	Esercizio di vicinato
31_32	57	78	Pronto moda	Obj	Esercizio di vicinato
33	5	35	Foto	Foto shop	Esercizio di vicinato
34	30	36	Calze costumi	Calzedonia	Esercizio di vicinato
35	50	53	Gioielleria	Blue Spirit	Esercizio di vicinato
36	50	57	Erboristeria	Bottega Verde	Esercizio di vicinato
37	50	62	Abb. Uomo	Cont of Florence	Esercizio di vicinato
38_39	55	61	Cartoleria Gadgets	Schizzo	Esercizio di vicinato
40_41	200	241	Gioielleria	Folle d'Oro	Esercizio di vicinato
42_43	150	175	Abb. Donna	Motivi	Esercizio di vicinato
44_46	180	219	Ottica	Optissimo	Esercizio di vicinato
45	40	46	Camiceria	Provenzale	Esercizio di vicinato
47	40	45	Accessori Moda	Colours&Beauty	Esercizio di vicinato
48	40	40	Pronto Moda	Forza & Amore	Esercizio di vicinato

Totale esercizi di Vicinato				26	
1	1.190	1.532	Elettrodomestici	Eldo	M2/E
2	990	1.180	Abbigliamento	Piazza Italia	M2/E
3	800	979	Articoli sportivi	Giacomelli Sport	M2/E
5	310	382	Abb. Sportivo	Athletes World	M2/E
7	780	825	Calzature	Bata superstore	M2/E
22 a	1.650	1059	Giocattoli	Toys Center	M2/E
25 16	250	294	Abb. Giovane	Benetton	M2/E
28 29	260	303	Libreria	Giunti al Punto	M2/E
Totale medie strutture superiori				8	
22 b	2.600	3.133	Bricolage	Self	G1/E
30	5.020	9.947	Ipermercato	Cityper	G1/E
Totale grandi strutture inferiori				2	
4 a		60	Agenzia viaggi	Bluevacanze	Servizio
6 b		94	Parrucchiere	Jadis 5	Servizio
22 c		35	Banca	Banca Pop. Ancona	Servizio
Totale servizi				3	
6 a		211	Bar	Bar Sarri	Sommministrazione
16_17		103	Bar/Pizza	Magno sfera	Sommministrazione
Totale somministrazione				2	

4) INTERVENTI DI PROGETTO (vedi allegato n. 4)

Il progetto in oggetto riguarda una serie di interventi sui lotti L2 e L4 interni alla lottizzazione convenzionata PL22 sita a Piediripa, le cui opere di urbanizzazione sono state da tempo consegnate al Comune.

Gli interventi nei lotti contigui L2 e L4, che hanno potenzialità edificatorie ancora da sfruttare, riguardano :

- 1) la ristrutturazione dell'ala Nord del Centro commerciale "Val di Chienti" con conseguente spostamento del negozio "Self" ed un piccolo ampliamento;
- 2) l'ampliamento del Centro commerciale nella piazza circolare esterna di fronte alla zona della ristorazione;
- 3) la costruzione di un nuovo edificio in cui collocare il "Self" collegato a quello esistente;
- 4) la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico.

La piazza circolare di fronte al ristorante "Camst" attualmente non è utilizzata a parcheggio perché si trova ad un livello inferiore rispetto al piazzale limitrofo ma viene usata saltuariamente per esposizioni e nel periodo estivo per lo svago dei bambini. Con l'ipotesi di ampliamento, in cui vengono collocate attività per la ristorazione intorno ad una piazza centrale, la piazza coperta costituirà ancor di più un punto di aggregazione e di ritrovo per il pubblico del centro commerciale.

Il parcheggio multipiano nel lotto limitrofo L2 verrà integrato al centro commerciale attraverso una pensilina di collegamento.

4.1 RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE

Il progetto sul centro commerciale esistente prevede due tipi di interventi :

1) la ristrutturazione di una parte dell'edificio esistente con un piccolo ampliamento dovuto alla realizzazione di un nuovo negozio

2) ampliamento di volumetria con creazione di nuovi negozi per la ristorazione nella piazza circolare esterna

1) La ristrutturazione della parte Nord del centro commerciale interessa alcuni negozi che si affacciano sul lato destro della galleria-mall, i negozi "Toys" e "Self" e la parte di riserve giornaliere dell'Ipermercato. In quest'area tramite la prosecuzione della galleria di distribuzione verranno collocati dei nuovi negozi senza modificare l'impianto strutturale e l'involucro esterno dell'edificio.

Unico ampliamento al fabbricato si ha con l'inserimento di un piccolo volume nell'area ora utilizzata per il carico e scarico delle merci posta sul retro dei negozi "Toys" e "Self".

Il negozio di giocattoli verrà sistemato nella zona di deposito dell'Iper mentre il "Self" verrà spostato all'esterno del centro commerciale in un edificio indipendente.

Le due uscite di sicurezza esistenti che dall'Ipersimply escono nella zona carico-scarico merci, verranno modificate creando un percorso soppalcato sopra l'ingresso del nuovo negozio del "Toys".

Per ogni negozio saranno previsti i servizi igienici per il personale, gli antibagni saranno dotati di armadietto a doppio scomparto e cassetta di pronto soccorso perché verranno utilizzati come spogliatoi.

In questa ala ristrutturata si passerà dai 5 negozi esistenti a 21 nuovi negozi.

2) L'ampliamento vero e proprio del centro commerciale verrà collocato nell'area ora occupata dalla piazza circolare esterna, qui si è cercato di progettare un volume particolare (un tronco di cono sovrapposto ad un cilindro) con elementi caratterizzanti che al tempo stesso si integri con l'edificio esistente. Un pozzo di luce circolare proveniente dalla copertura illuminerà l'interno dell'edificio.

Questo corpo avrà un ingresso indipendente con struttura in vetro che richiama quella degli ingressi attuali e sarà collegato al vecchio edificio in corrispondenza

della "food-court" ora esistente. L'ampliamento sarà destinato ad unità per la ristorazione che andranno ad ampliare ed aggiungersi a quelle esistenti. Questi negozi si affacceranno su una galleria-mall a forma di anello il cui centro sarà occupato da una fontana e da una pedana con tavolini a servizio del pubblico. Questa sorta di piazza circolare costituirà il nucleo e il punto di incontro per i fruitori delle attività commerciali. L'ingresso è stato volutamente posto in asse con la piazza trapezoidale vetrata esistente creando uno scorcio prospettico piacevole per il pubblico che sarà in grado di orientarsi senza difficoltà riconoscendo già dal nuovo ingresso una zona familiare.

A tal proposito si precisa che per l'unità ristorazione l'attuale richiesta autorizzativa è ancora priva delle specifiche tecniche/descrittive proprie dell'attività di ristorazione e somministrazione. Si rimanda l'autorizzazione di tale attività ad una specifica richiesta che sarà inoltrata alle amministrazioni competenti (Comune ed USL) corredando la stessa con progetti e relazioni che possano puntualmente rappresentare l'attività e consentirne l'autorizzazione. Per ora in ogni negozio e attività di ristorazione è stato previsto un servizio igienico per il personale con antibagno che funge anche da spogliatoio. Si ricorda che i servizi igienici per il pubblico sono già previsti nei due grandi blocchi-bagni esistenti.

Il nuovo corpo sarà realizzato con struttura in ferro e pareti perimetrali in pannelli prefabbricati a taglio termico. La copertura sorretta da grandi travi reticolari metalliche sarà in parte vetrata ed in parte realizzata con pannelli multistrato.

A servizio della nuova struttura da realizzare verrà realizzato in copertura un impianto fotovoltaico di potenza adeguata in base all'art. 70 bis del R.E.C.

4.2 REALIZZAZIONE NUOVO CORPO PER IL TRASFERIMENTO DI "SELF"

Il nuovo corpo per il bricolage "Self" è stato posizionato sull'angolo sud-est del lotto L4 in prossimità della rotatoria di ingresso/uscita al Centro commerciale. L'ingresso del nuovo edificio sarà prospiciente quello del centro "Val di Chienti" e collegato ad esso tramite un percorso pedonale coperto.

L'edificio si presenta di forma rettangolare classica con maglia strutturale regolare in c.a. prefabbricata e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura esterna in cemento liscio fondo cassero. I pannelli saranno realizzati con elementi prefabbricati sandwich a taglio termico, costituiti da doppio strato in cemento con interposto uno strato di materiale isolante.

Il piano terra con un'altezza interna da piano finito a sotto trave di 7,00mt sarà occupato dall'area vendita, dal magazzino, dalla zona taglio vetro e legno e da due depositi. La zona dell'ingresso è costituita da un doppio volume di circa 200mq occupato al piano terra oltre che dall'ingresso dai bagni per il pubblico e dalla scala di collegamento che porta al piano primo degli uffici e degli spogliatoi per il personale di servizio.

La copertura carrabile sarà occupata da un parcheggio pubblico di 160 posti, auto raggiungibile tramite una rampa esterna di 6,00mt di larghezza e pendenza pari al 20%. La bussola d'ingresso vetrata con porte scorrevoli ed il vano scala - ascensore che consente l'accesso pedonale al piano dei parcheggi è inserito in una struttura grigliata metallica che caratterizza la facciata principale dell'edificio e che funge anche da sostegno all'insegna del negozio.

In copertura verrà realizzato un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a servizio dell'edificio in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1Kw di potenza nominale installata ogni 100 mq di superficie calpestabile. L'impianto sarà sostenuto da una struttura metallica, di altezza all'intradosso di 2,50mt, utilizzata anche ad ombreggiamento dei parcheggi.

4.2.1 SPOGLIATOI PER IL PERSONALE ADDETTO E SERVIZI

Gli spogliatoi del personale, collocati al piano primo, sono distinti per sesso. Vi si accede dall'interno tramite la scala in c.a. munita di servoscala. Sono dotati di armadietti a doppio scomparto e cassetta di pronto soccorso. Da ogni spogliatoio si accede ai due wc e alla doccia.

Il pavimento è in ceramica antiscivolo 20x20, ricordato alle pareti tramite battiscopa a sguccio, i rivestimenti dei servizi igienici e degli spogliatoi verranno realizzati con piastrelle in ceramica 20x20 per un'altezza pari a 2,20mt.

Negli spogliatoi sono presenti i lavabi dotati di miscelatori con comando a pedale, distributore di sapone liquido ed asciugamani a getto d'aria e/o portasciugamani usa e getta. Sopra i lavabi saranno previsti specchi appesi in rilievo o ad incasso nel rivestimento. Le porte dei servizi saranno munite di pomolo con crocchetto libero/occupato e sistema di apertura di sicurezza dall'esterno.

I suddetti locali sono agibili attraverso porte in legno tamburato rivestito in laminato plastico, sono dotate di griglie di aerazione opportunamente dimensionate. Le porte

esterne dei servizi, dei locali tecnici e degli spazi riservati al personale dovranno essere munite di sistema a molle aereo per la chiusura automatica.

Tutti i servizi igienici sono dotati di finestra per l'aerazione e l'illuminazione.

La parete di separazione tra gli spogliatoi e i servizi igienici avrà una lunga finestra a 2.10 mt di altezza in modo da usufruire della luce ed aerazione delle finestre dei wc.

L'illuminazione oltre che naturale sarà artificiale e dotata di tutti i requisiti richiesti dalle norme CEI e dalla legge 46/90.

4.2.2. SERVIZI IGIENICI PER IL PUBBLICO

I servizi igienici per il pubblico sono collocati al piano terra vicino l'ingresso in una zona comoda e facilmente accessibile. Sono previsti un servizio igienico e un bagno per disabili debitamente attrezzato in base a quanto previsto dalla L. 13/89. Nell'antibagno è presente un lavabo con erogazione con comando a pedale, erogatore di sapone liquido e asciugamani non riutilizzabili.

Il pavimento è previsto in ceramica antisdrucciolo con battiscopa a sguscio, mentre le pareti sono rivestite in ceramica per h. 2,20mt.

L'aerazione è forzata e continua nelle 24 ore ed effettuata con un impianto meccanico adeguato.

Le porte in legno tamburato e rivestimento in laminato plastico, sono dotate di griglie di aerazione opportunamente dimensionate.

L'illuminazione è artificiale e dotata di tutti i requisiti richiesti dalle norme CEI e dalla Legge 46 /90.

4.3 REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

Il lotto L2 è stato oggetto di un accurato rilievo sia per individuare i fabbricati e gli accessori agricoli esistenti (tutti regolarmente accatastati) che andranno demoliti, sia per rilevare le specie arboree esistenti.

Sul lotto L2, che verrà inglobato nel lotto L4, verrà realizzato un edificio adibito a parcheggio di uso pubblico per soddisfare la richiesta di posti auto di tutte le attività commerciali presenti .

L'accesso e l'uscita al parcheggio a piano terra avviene sul lato ovest dell'edificio. L'autorimessa è costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato ed ha 5 livelli di parcheggio per un totale **di 513 posti** auto.

Il centro commerciale è collegato direttamente al nuovo parcheggio a piano terra tramite un percorso pedonale coperto. I vari livelli sono raggiungibili tramite delle rampe carrabili rettilinee mentre pedonalmente si potrà usufruire del vano scala-ascensore. Oltre a questo corpo di collegamento è prevista una scala esterna che funziona anche da uscita di sicurezza. L'autorimessa sarà realizzata con struttura prefabbricata in c.a., i tamponamenti esterni saranno costituiti da pannellature grigliate in legno o altro materiale e avranno un'altezza minima tale da fungere unicamente da parapetto. Questo per dare al fabbricato un aspetto di trasparenza e leggerezza che si integri con l'ambiente circostante.

In copertura verrà realizzato un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a servizio dell'edificio che sarà sostenuto da una struttura metallica, di altezza all'intradosso di 2,50mt, utilizzata anche ad ombreggiamento dei parcheggi. Per ogni piano sono previsti posti auto per persone disabili.

I parcheggi al piano terra saranno opportunamente piantumati adottando i criteri contenuti nell'art. 97-septies comma 4° del R.E.C.

5) DESTINAZIONI D'USO E POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEI

LOTTE L2 E L4

Il lotto L2 ha una destinazione a carattere produttivo/commerciale, mentre il lotto L4 ha una destinazione commerciale, artigianale e terziaria.

Ciò congruente con la normativa delle zone industriali di cui all'art. 22 delle N.T.A. che al fine della integrazione della funzione produttiva delle Zone e tenuto conto della reale utilizzazione di quelle esistenti, consente l'insediamento di attività commerciali.

La normativa specifica (sottozona 2) consente:

- Indice di densità territoriale = 3 mc/mq
- Altezza massima = 9,00 ml
- Distanza di confine stradale = 10,00 ml

Le Potenzialità edificatorie dei due lotti oggetto di interventi sono le seguenti:

SUPERFICIE		POTENZIALITA'	VOLUME	VOLUME
LOTTO	IF=3mc/mq	EDIFICATORIE	ESISTENTE	REALIZZABILE
L2	4.000mq	3mc/mq	12.000mc	
L4	84.128mq	3mc/mq	252.384mc	174.958mc
TOTALE				89.426mc

Poiché nel lotto L4 sono stati realizzati edifici per una volumetria complessiva pari a 174.958mc, la volumetria edificabile residua nel lotto L4 sarà pari a 77.426mc .

In totale nei due lotti si potrà realizzare una volumetria pari a 89.426mc.

6) REQUISITI RELATIVI ALL' ILLUMINAZIONE E ALL'AERAZIONE

Gli interventi sono stati progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti e che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione rispettando i requisiti richiesti dall'art. 82 del R.E.C. Le tavole di progetto riportano lo schema di verifica dei rapporti aeroilluminanti presenti in ogni zona, tenendo in considerazione il tipo di attività ivi svolta e verificando la presenza di pubblico in tali aree.

I servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno saranno dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata. I locali aperti al pubblico per attività commerciali e/o ristorazione usufruiscono anche di aeroilluminazione artificiale.

7) STANDARD ATTUALI E VERIFICA STANDARD DI PROGETTO (vedi allegato n. 5)

Nella Tav. 3 di progetto è stata riportata la verifica degli standard relativi al lotto L4 allo stato attuale con la presenza del centro commerciale e dell'edificio della Provincia di Macerata. Le tabelle con i conteggi sono desunte dalle tavole di progetto. Per cui per il centro commerciale a fronte di una richiesta di standard pari a 39.294mq si hanno a disposizione 44.488mq di standard di cui per la maggior parte parcheggi.

Nella Tav.18 di progetto, a seguito degli interventi proposti vengono verificati gli standard in base alla normativa vigente: L.R. 15/10/2002 n. 19, D.M. 02/04/68 n. 1444 e art. 66 del R.E.C. Il conteggio dei parcheggi è stato rivisto in base alla nota

della Provincia contenuta nella Determinazione Dirigenziale n. 186 del 28/05/2012

che prescrive di eliminare dal conteggio dei parcheggi a terra alcune aree:

- marciapiede pedonale adiacente al corpo di fabbrica esistente;
- aree racchiuse tra la nuova struttura circolare e il corpo di fabbrica esistente;
- area retrostante interclusa tra due muri del copro di fabbrica esistente;
- aiuole verdi.

Tutte le aree sono state detratte dal conteggio dei parcheggi esistenti a terra tranne le aiuole che sono state trasformate in parcheggi.

Per recuperare parte delle superfici detratte è stata recuperata una superficie a parcheggi che non era stata considerata nell'are esterna dell'attuale Self pari a 433mq ed è stata ristretta l'area occupata dall'ampliamento del nuovo Self a 5.546mq.

Si riporta di seguito lo schema di verifica da cui si evince che a fronte di una richiesta di **55.017mq** sono stati reperiti **55.035mq** di standard:

RICHIESTA STANDARD CENTRO COMMERCIALE ESISTENTE

39.294mq (80mq/100mq di SUL + 1 mq ogni 10mc)
di cui almeno **27.771mq** a parcheggi

1) RICHIESTA PARCHEGGI ZONA DA RISTRUTTURARE CENTRO COMMERCIALE

Superficie di vendita ATTUALE zona da ristrutturare = 4.749mq

Superficie di vendita DA PROGETTO zona da ristrutturare = 4.859mq

Differenza 4.859mq – 4.749mq = 110mq (ampliamento sup. di vendita)

Legge regionale 15/10/2002 n. 19

Superficie di vendita G2/A indice 3

110mq x 3mq/mq = **330mq**

Richiesta parcheggi = 330 mq

2) RICHIESTA PARCHEGGI AMPLIAMENTO PIAZZA

Ampliamento centro commerciale piazza tonda= 2.496mq

Superficie nuovi negozi=625mq

Superficie di vendita nuovi negozi = 223mq

Legge regionale 15/10/2002 n. 19

Superficie di vendita G2/A indice **3**

223mq x 3mq/mq = **669mq**

RISTORAZIONE

Superficie nuova piazza senza i negozi = 2.496mq - 625mq= 1.871mq

Volumetria ampliamento= 13.179mc

2.496mq: 13.179mc=1.871mq: vol. ristorazione residua

Vol. ristorazione residua= 1.871x13.179/2.496= 9.879mc

ART. 66 REC comma 4

40mq ogni 100mq di SUL

1.871mq x 40/100 = **748 mq**

ART. 66 REC comma 1

1mq ogni 5mc

9.879mc/5 = **1.976 mq**

Richiesta parcheggi = 669mq+748mq+1.976mq= 3.393 mq

3) RICHIESTA PARCHEGGI SELF G2/A indice 3

Superficie lorda Self = 4.104mq

Superficie di vendita = 3.300mq

Superficie di vendita esterna= 700mq

Superficie di vendita totale= 4.000mq

Legge regionale 15/10/2002 n. 19

Superficie di vendita G2/A indice **3**

4.000mq x 3 = **12.000 mq**

Richiesta parcheggi Self= 12.000 mq

Richiesta parcheggi totali= 330mq+3.393mq + 12.000mq = 15.723 mq

Richiesta standard centro commerciale attuale + nuovi parcheggi =

39.294mq + 15.723 mq = 55.017mq

STANDARD REPERTI

SILOS SU LOTTO L2

Piano interrato= 3.675mq

Piano terra= 4.000mq
Piastra a quota +3.00 = 2.674 mq
Piastra a quota +6.00 = 2.674 mq
Piastra a quota +9.00 = 2.674 mq
Totale parcheggi = **15.697 mq**

EDIFICIO SELF

Parcheggio sull'edificio in copertura = 45x89,4= **4.023 mq**

PARCHEGGI RIMASTI CENTRO COMMERCIALE ESISTENTE

Standard lotto L4 attuali = 44.488mq
Standard lotto L4 rimasti = 44.488mq -2.496mq (ampliamento su piazza circolare) – 5.546
(area ampliamento tot self) - 461mq (marciapiede pedonale adiacente il c. commerciale) –
298 (arce racchiuse tra il nuovo ampliamento circolare ed il fabbricato esistente) – 372mq
(area retrostante interclusa tra due muri del corpo di fabbrica esistente)= **35.315mq**

Standard reperiti = 15.697mq+ 4.023mq +35.315mq = 55.035 mq

Standard richiesti 55.017mq < standard reperiti 55.035mq (+18mq)

NUMERO DEI NUOVI POSTI AUTO

POSTI AUTO IN COPERTURA SELF = 160

POSTI AUTO SILOS = circa 513

Piano interrato = 115
Piano terra = 142
Piano primo = 88
Piano secondo = 81
Piano copertura = 87

8) VOLUMETRIA DI PROGETTO

La volumetria attuale esistente sul lotto L4, su cui oltre al centro commerciale insistono l'edificio della Provincia ed il distributore Erg, è pari a 174.958mc.

Le potenzialità edificatorie dei lotti L2 e L4 considerando l'indice territoriale pari a 3 mc/mq è pari a 264.384 mc. Per cui avremo una volumetria residua realizzabile pari a 89.426 mc (264.384 mc-174.958 mc), detraendo la volumetria ceduta per convenzione al comune di Macerata, la volumetria realizzabile sarà pari a 69.426

mc. Gli interventi in oggetto sviluppano un totale di 67.055 mc (vedi Tav. 17 di progetto), volumetria inferiore a quella realizzabile.

La tabella seguente riassume i dati di progetto:

	POTENZIALITA' EDIFICATORIE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME REALIZZABILE	VOLUME DI PROGETTO	VOLUMETRIA RESIDUA
L2	12.000 mc		12.000 mc	23.095 mc	
L4	252.384 mc	174.958 mc	77.426 mc	43.960 mc	
VOLUMETRIA CEDUTA AL COMUNE DI MACERATA			20.000 mc		
TOT.	264.384 mc		69.426 mc	67.055 mc	2.371 mc

9) ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

L'allacciamento degli impianti Gas ed Enel occorrenti saranno effettuati innestandosi a quelli realizzati.

La rete fognaria delle acque bianche e nere sarà collegata a quella esistente che attraversando il lotto L3 confluisce in Comune di Corridonia, nel depuratore intercomunale Sarrocciano esistente lungo la sponda sinistra del fiume Chienti.

Per lo schema fognario è stato rilasciato apposito parere all'APM di Macerata.

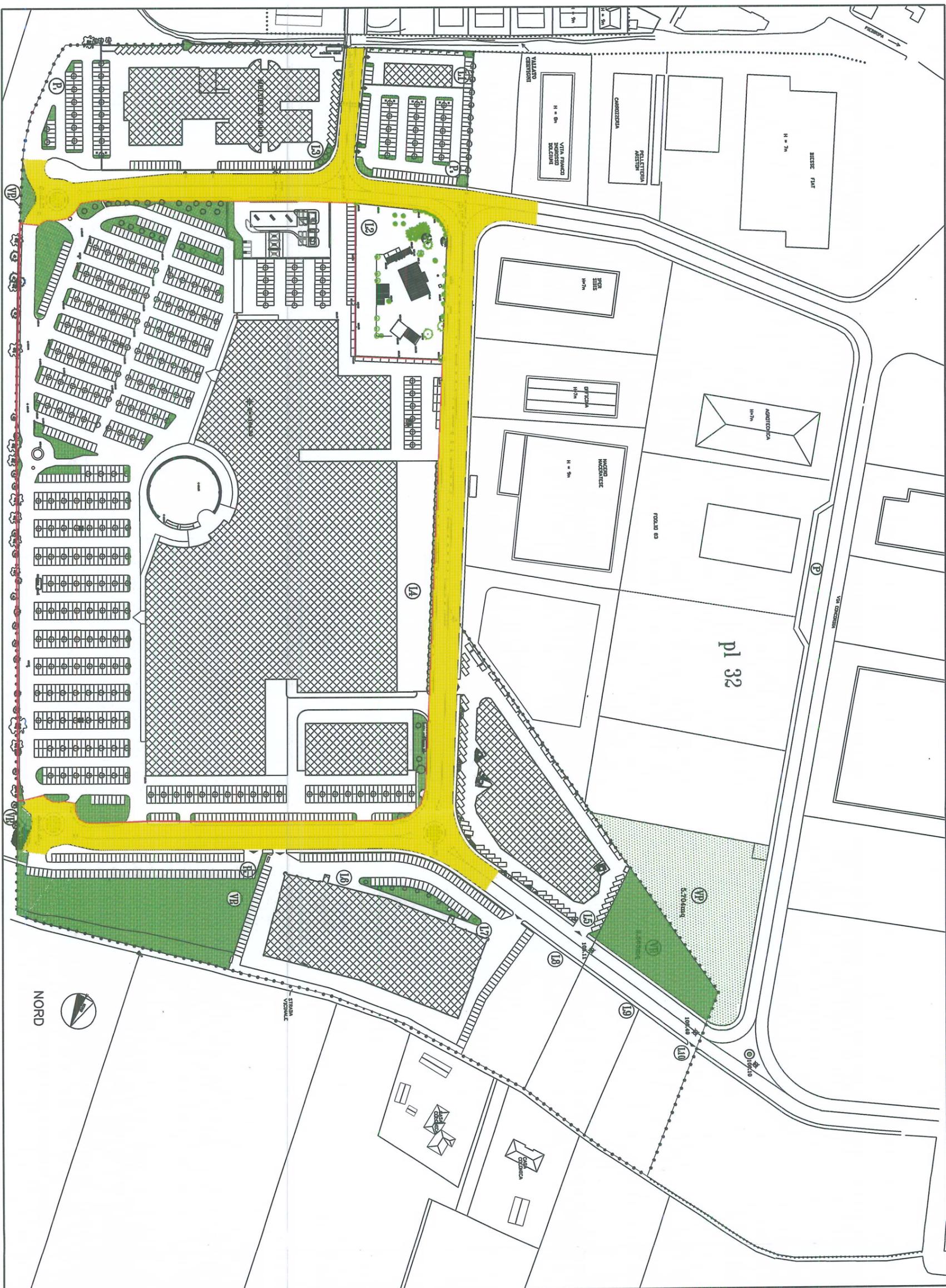
Macerata li, 18/06/2012

Arch. Fabio Grisogani



ALLEGATI

- 1) PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE STATO ATTUALE
- 2) PLANIMETRIA SUPERFICI DI VENDITA ESISTENTI
- 3) PLANIMETRIA NUOVE SUPERFICI DI VENDITA
- 4) INTERVENTI DI PROGETTO
- 5) VERIFICA STANDARDS
- 6) P.R.G. MACERATA



SUPERFICIE LOTTO L4		
EDIFICI	PROPRIETA'	DATI CATASTALI SUPERFICIE AREA
CENTRO COMMERCIALE	PRIMO TERZIARIO S.R.L. E PROPRIETARI NEGOZI	F. 83 pila 296
PROVINCIA	PROVINCIA DI MC	F. 83 pila 267
DISTRIBUTORE	PRIMO TERZIARIO S.R.L. E PROPRIETARI NEGOZI	F. 83 pila 290
TOTALE		84.128 MQ

SUPERFICIE LOTTO L2		
PROPRIETA'	DATI CATASTALI SUPERFICIE AREA	
SIGRI COPPARI	F. 83 pila 315	4.000 MQ

— LIMITE LOTTI PRIVATI

AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE CENTRO COMMERCIALE "VAL DI CHIENTI"

STUDIO TECNICO:
 Arch. FABIO GRISOGANTI
 Via S. Maria 119 - 62010 Macerata
 Tel. 0733/261111 - Fax 0733/261112
 E-mail: fgrisoganti@grisoassociati.com
 Peralta IVA 0273060429

Comune di: MACERATA

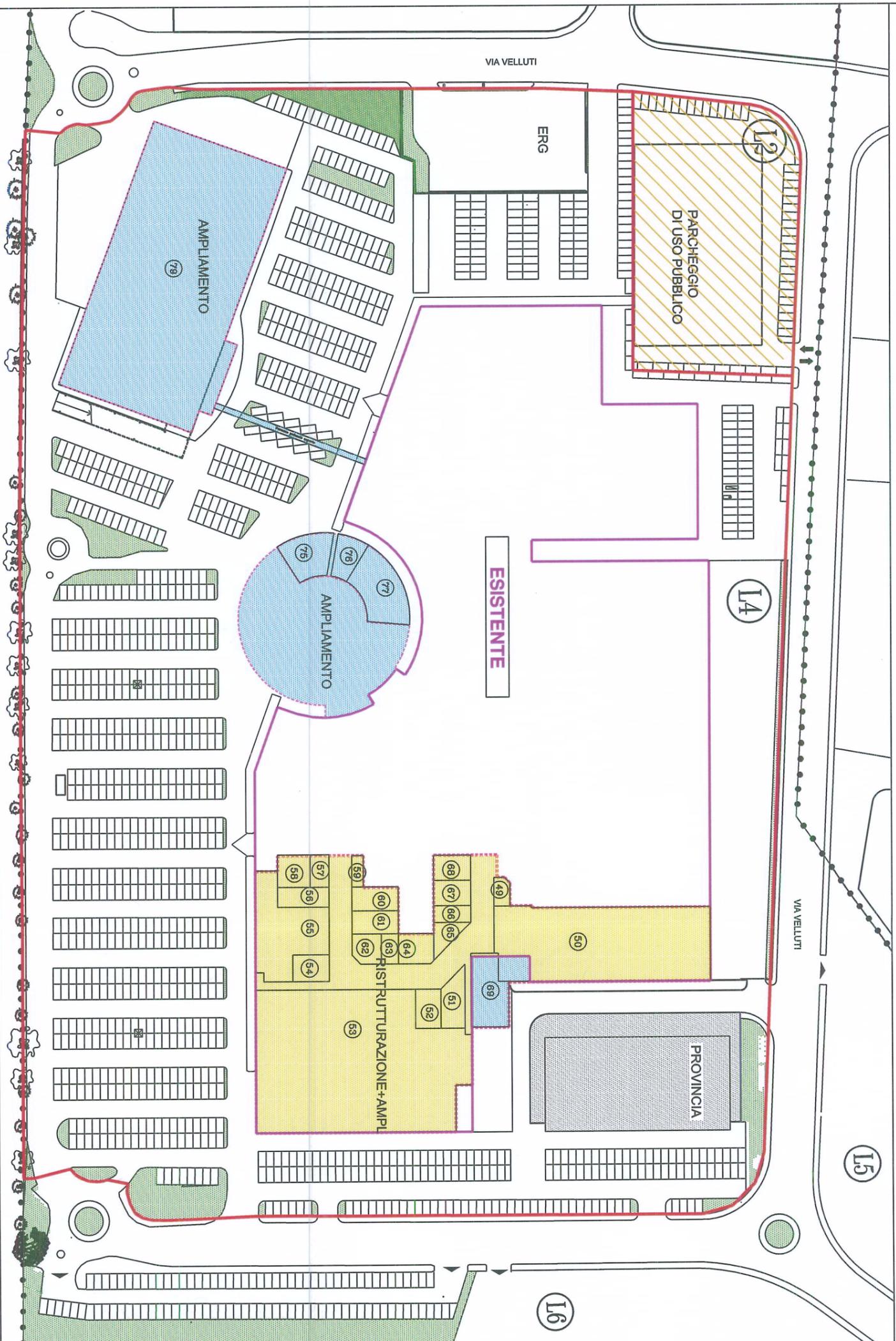
data: Gennaio 2012

STATO ATTUALE
 PLANIMETRIA
 GENERALE

TAV.1
 rppp. 1:1.000

committente: PROMOCENTRO ITALIA S.p.A.

AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE CENTRO COMMERCIALE "VAL DI CHIENTI"



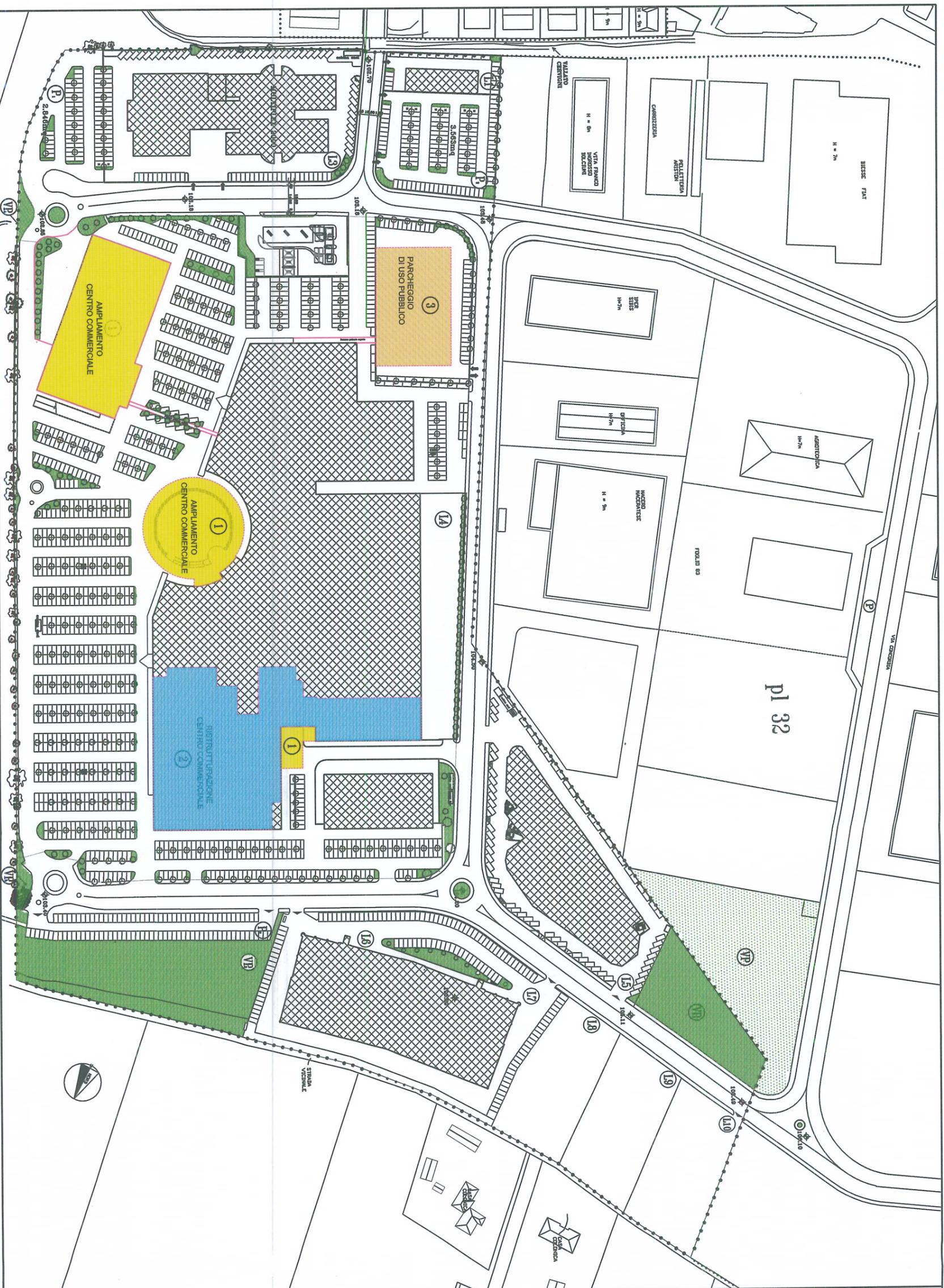
LOCALIZZAZIONE SUPERFICI DI VENDITA (SV)

CENTRO COMMERCIALE ESISTENTE

AMPLIAMENTO

RISTRUTTURAZIONE

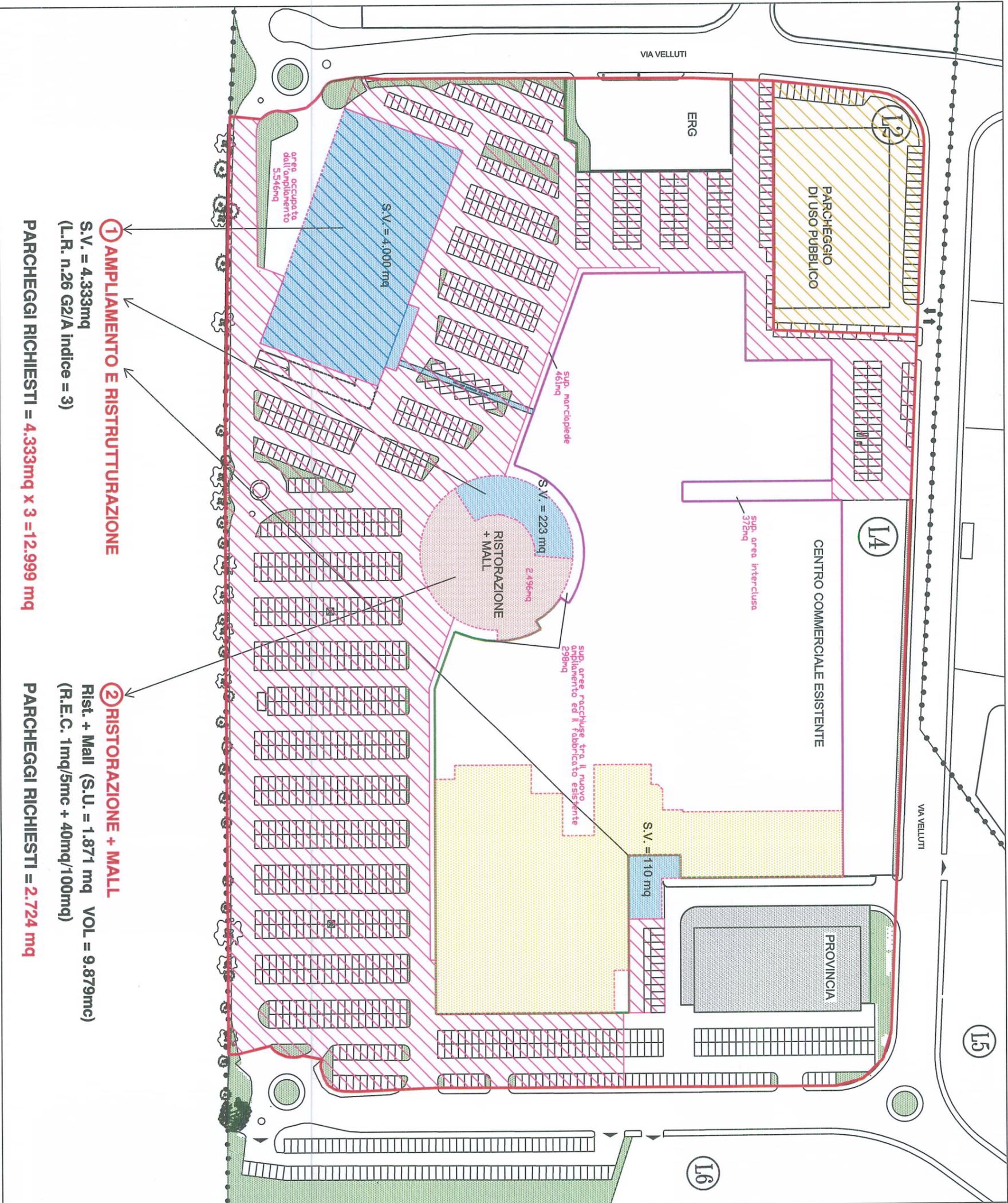
RISTRUTTURAZIONE + AMPL	
NUOVI NEGOZI	S. Vendita
49	38 MQ
50	1.340 MQ
51	104 MQ
52	84 MQ
53	1.660 MQ
54	80 MQ
55	438 MQ
56	86 MQ
57	50 MQ
58	86 MQ
59	30 MQ
60	94 MQ
61	93 MQ
62	70 MQ
63	42 MQ
64	86 MQ
65	58 MQ
66	54 MQ
67	79 MQ
68	79 MQ
69	208 MQ
TOTALE RISTRUTT. +AMPL	4.859 MQ
S.V. ESISTENTE	4.749 MQ
TOTALE NUOVA S.V.	110 MQ
4.859 MQ - 4.749 MQ =	110 MQ
AMPLIAMENTO	
NUOVI NEGOZI	S. Vendita
75	80 MQ
76	40 MQ
77	103 MQ
79	4.000 MQ
TOTALE NUOVA S.V.	4.223 MQ
110 MQ+ 4.223 MQ=	4.333 MQ
TOTALE NUOVA S.V.	4.333 MQ



- INTERVENTI:**
- 1) AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE
 - 2) RISTRUTTURAZIONE CENTRO COMMERCIALE
 - 3) PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO

ADEGUATA ALLA D. DIRIGENZIALE N. 186 DEL 28-05-2012
AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
CENTRO COMMERCIALE "VAL DI CHIENTI"

<p>STUDIO TECNICO: Arch. FABIO GRISOGANI Via Verdi 118 - 06100 Macerata Tel. 0733200001 - Fax. 2809715 Cod. Fis. 02878345223 E 7831 Partita IVA 0207800459</p>	<p>Comune di: MACERATA</p>	<p>data: Giugno 2012</p>
<p>STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA GENERALE</p>	<p>TAV. 5 rppp. 1:1.000</p>	
<p>committente: PROMOCENTRO ITALIA S.p.A.</p>		



① AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
 S.V. = 4.333mq
 (L.R. n.26 G2/A indice = 3)
PARCHEGGI RICHIESTI = 4.333mq x 3 = 12.999 mq

② RISTORAZIONE + MALL
 Rist. + Mall (S.U. = 1.871 mq VOL = 9.879mc)
 (R.E.C. 1mq/5mc + 40mq/100mq)
PARCHEGGI RICHIESTI = 2.724 mq

VERIFICA PARCHEGGI

- CENTRO COMMERCIALE ESISTENTE
- AMPLIAMENTO
- AMPLIAMENTO (RISTORAZIONE +MALL)
- RISTRUTTURAZIONE
- NUOVO PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO (SILOS)
- S.V. = SUPERFICIE DI VENDITA**

PARCHEGGI RICHIESTI
 (L.R. n.26 4/10/1999 + R.E.C. comune di Macerata)

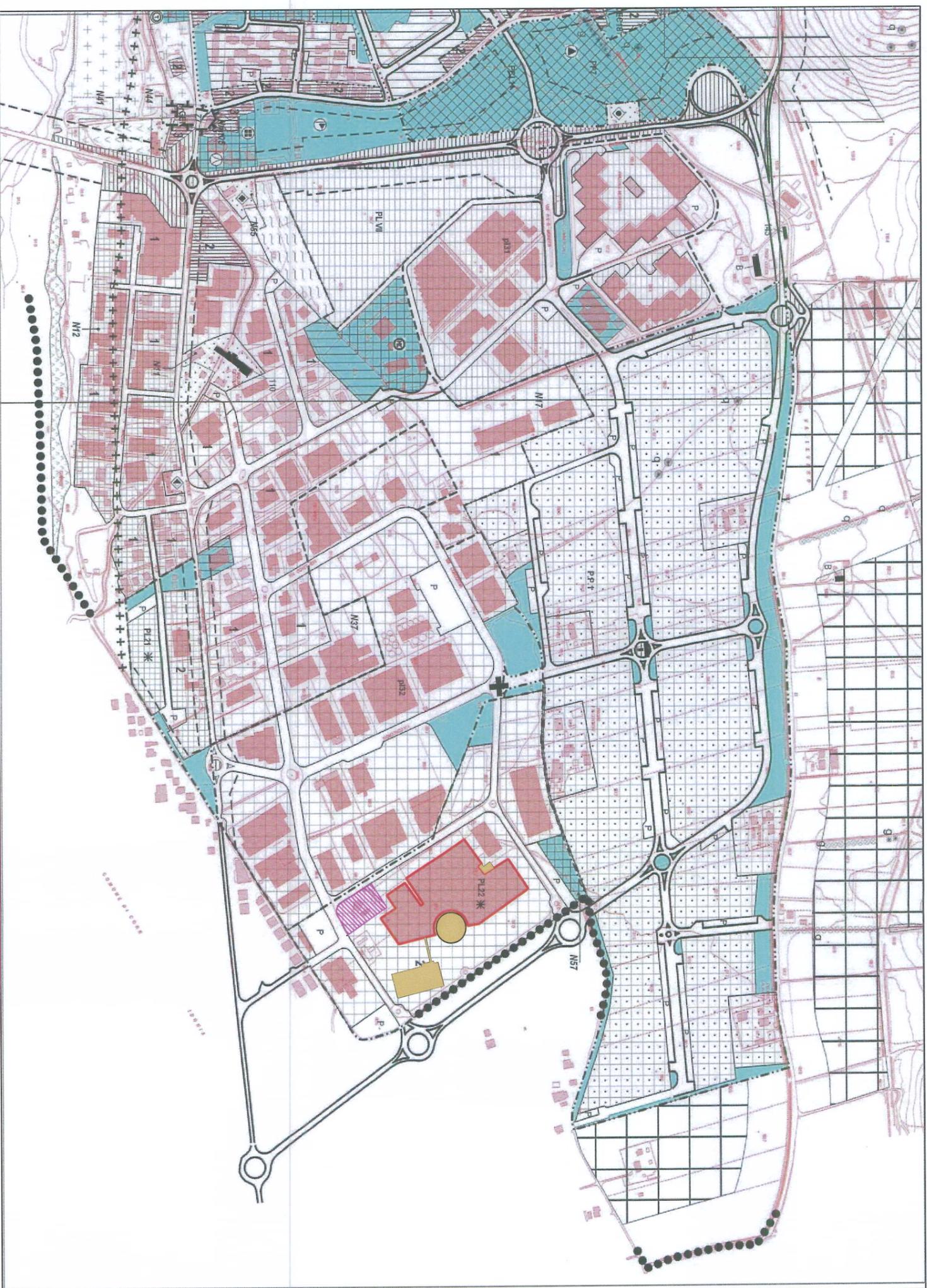
CENTRO COMMERCIALE ATTUALE	39.294 MQ
AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	12.999 MQ
RISTORAZIONE + MALL	2.724 MQ
TOTALE	55.017 MQ

PARCHEGGI REPERITI

PARCHEGGI ESISTENTI A TERRA	35.315 MQ
NUOVO PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO (SILOS)	15.697 MQ
NUOVO PARCHEGGIO IN COPERTURA SU PARTE DELL'AMPLIAMENTO	4.023 MQ
TOTALE	55.035 MQ

PARCHEGGI RICHIESTI	55.017 MQ
PARCHEGGI REPERITI	55.035 MQ
	diff. + 18 MQ

CENTRO COMMERCIALE "VAL DI CHIENTI" - PIANO REGOLATORE GENERALE MACERATA



- Centro Commerciale Esistente
- Ampliamento
- Area per il reperimento standard a Parcheggio (Silos)

Linea amministrativa comunale	●●●●	Strada pedonale o ciclabile	●●●●●●	Art.32
Linea Tronco 1:2000	———	Vincolo Antichit�	+++++	Art.57
Vicinia di Progetto	Art.32	Vincolo Archeologico	++-+-	Art.60
Proiezione superata viale del Potenza	Art.32	Vincolo Paesaggistico	+--++	Art.60
Linee di aree ferroviarie	Art.32	Limite inconfondibilit� stradale, ferr., ciclab., fondo ...	---	Art.60
Trociolo urbano linea ferroviaria	Art.32	Limite inconfondibilit� stradale, ferr., ciclab., fondo ...	---	Art.60

ZONE PRODUTTIVE	Art.28
Art.29 B/a	Art.29 B/b
Art.29 B/c	Art.29 B/d
Art.29 B/e	Art.29 B/f
Art.29 B/g	Art.29 B/h
Art.29 B/i	Art.29 B/j
Art.29 B/k	Art.29 B/l
Art.29 B/m	Art.29 B/n
Art.29 B/o	Art.29 B/p
Art.29 B/q	Art.29 B/r
Art.29 B/s	Art.29 B/t
Art.29 B/u	Art.29 B/v
Art.29 B/w	Art.29 B/x
Art.29 B/y	Art.29 B/z

ZONE AGRICOLE	Art.25
Art.26	Art.27
Art.28	Art.29
Art.30	Art.31
Art.32	Art.33
Art.34	Art.35
Art.36	Art.37
Art.38	Art.39
Art.40	Art.41
Art.42	Art.43
Art.44	Art.45
Art.46	Art.47
Art.48	Art.49
Art.50	Art.51
Art.52	Art.53
Art.54	Art.55
Art.56	Art.57
Art.58	Art.59
Art.60	Art.61
Art.62	Art.63
Art.64	Art.65
Art.66	Art.67
Art.68	Art.69
Art.70	Art.71
Art.72	Art.73
Art.74	Art.75
Art.76	Art.77
Art.78	Art.79
Art.80	Art.81
Art.82	Art.83
Art.84	Art.85
Art.86	Art.87
Art.88	Art.89
Art.90	Art.91
Art.92	Art.93
Art.94	Art.95
Art.96	Art.97
Art.98	Art.99
Art.100	Art.101

ZONE ATTEZZ. PUBBL. E DINT. GENERALE	Art.11
Art.12	Art.13
Art.14	Art.15
Art.16	Art.17
Art.18	Art.19
Art.20	Art.21
Art.22	Art.23
Art.24	Art.25
Art.26	Art.27
Art.28	Art.29
Art.30	Art.31
Art.32	Art.33
Art.34	Art.35
Art.36	Art.37
Art.38	Art.39
Art.40	Art.41
Art.42	Art.43
Art.44	Art.45
Art.46	Art.47
Art.48	Art.49
Art.50	Art.51
Art.52	Art.53
Art.54	Art.55
Art.56	Art.57
Art.58	Art.59
Art.60	Art.61
Art.62	Art.63
Art.64	Art.65
Art.66	Art.67
Art.68	Art.69
Art.70	Art.71
Art.72	Art.73
Art.74	Art.75
Art.76	Art.77
Art.78	Art.79
Art.80	Art.81
Art.82	Art.83
Art.84	Art.85
Art.86	Art.87
Art.88	Art.89
Art.90	Art.91
Art.92	Art.93
Art.94	Art.95
Art.96	Art.97
Art.98	Art.99
Art.100	Art.101

ZONE DI ATTEZZ. DUSO EO INTER. PUBBL.	Art.13
Art.14	Art.15
Art.16	Art.17
Art.18	Art.19
Art.20	Art.21
Art.22	Art.23
Art.24	Art.25
Art.26	Art.27
Art.28	Art.29
Art.30	Art.31
Art.32	Art.33
Art.34	Art.35
Art.36	Art.37
Art.38	Art.39
Art.40	Art.41
Art.42	Art.43
Art.44	Art.45
Art.46	Art.47
Art.48	Art.49
Art.50	Art.51
Art.52	Art.53
Art.54	Art.55
Art.56	Art.57
Art.58	Art.59
Art.60	Art.61
Art.62	Art.63
Art.64	Art.65
Art.66	Art.67
Art.68	Art.69
Art.70	Art.71
Art.72	Art.73
Art.74	Art.75
Art.76	Art.77
Art.78	Art.79
Art.80	Art.81
Art.82	Art.83
Art.84	Art.85
Art.86	Art.87
Art.88	Art.89
Art.90	Art.91
Art.92	Art.93
Art.94	Art.95
Art.96	Art.97
Art.98	Art.99
Art.100	Art.101

ZONE A VINCOLO	Art.45
Art.46	Art.47
Art.48	Art.49
Art.50	Art.51
Art.52	Art.53
Art.54	Art.55
Art.56	Art.57
Art.58	Art.59
Art.60	Art.61
Art.62	Art.63
Art.64	Art.65
Art.66	Art.67
Art.68	Art.69
Art.70	Art.71
Art.72	Art.73
Art.74	Art.75
Art.76	Art.77
Art.78	Art.79
Art.80	Art.81
Art.82	Art.83
Art.84	Art.85
Art.86	Art.87
Art.88	Art.89
Art.90	Art.91
Art.92	Art.93
Art.94	Art.95
Art.96	Art.97
Art.98	Art.99
Art.100	Art.101

Zone di rispetto	Art.46
Art.47	Art.48
Art.49	Art.50
Art.51	Art.52
Art.53	Art.54
Art.55	Art.56
Art.57	Art.58
Art.59	Art.60
Art.61	Art.62
Art.63	Art.64
Art.65	Art.66
Art.67	Art.68
Art.69	Art.70
Art.71	Art.72
Art.73	Art.74
Art.75	Art.76
Art.77	Art.78
Art.79	Art.80
Art.81	Art.82
Art.83	Art.84
Art.85	Art.86
Art.87	Art.88
Art.89	Art.90
Art.91	Art.92
Art.93	Art.94
Art.95	Art.96
Art.97	Art.98
Art.99	Art.100
Art.101	Art.102

Zone a vincolo	Art.46
Art.47	Art.48
Art.49	Art.50
Art.51	Art.52
Art.53	Art.54
Art.55	Art.56
Art.57	Art.58
Art.59	Art.60
Art.61	Art.62
Art.63	Art.64
Art.65	Art.66
Art.67	Art.68
Art.69	Art.70
Art.71	Art.72
Art.73	Art.74
Art.75	Art.76
Art.77	Art.78
Art.79	Art.80
Art.81	Art.82
Art.83	Art.84
Art.85	Art.86
Art.87	Art.88
Art.89	Art.90
Art.91	Art.92
Art.93	Art.94
Art.95	Art.96
Art.97	Art.98
Art.99	Art.100
Art.101	Art.102

Zone a vincolo	Art.46
Art.47	Art.48
Art.49	Art.50
Art.51	Art.52
Art.53	Art.54
Art.55	Art.56
Art.57	Art.58
Art.59	Art.60
Art.61	Art.62
Art.63	Art.64
Art.65	Art.66
Art.67	Art.68
Art.69	Art.70
Art.71	Art.72
Art.73	Art.74
Art.75	Art.76
Art.77	Art.78
Art.79	Art.80
Art.81	Art.82
Art.83	Art.84
Art.85	Art.86
Art.87	Art.88
Art.89	Art.90
Art.91	Art.92
Art.93	Art.94
Art.95	Art.96
Art.97	Art.98
Art.99	Art.100
Art.101	Art.102

Zone a vincolo	Art.46
Art.47	Art.48
Art.49	Art.50
Art.51	Art.52
Art.53	Art.54
Art.55	Art.56
Art.57	Art.58
Art.59	Art.60
Art.61	Art.62
Art.63	Art.64
Art.65	Art.66
Art.67	Art.68
Art.69	Art.70
Art.71	Art.72
Art.73	Art.74
Art.75	Art.76
Art.77	Art.78
Art.79	Art.80
Art.81	Art.82
Art.83	Art.84
Art.85	Art.86
Art.87	Art.88
Art.89	Art.90
Art.91	Art.92
Art.93	Art.94
Art.95	Art.96
Art.97	Art.98
Art.99	Art.100
Art.101	Art.102