



**OGGETTO: AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI L2 E L4 CENTRO COMMERCIALE
“VAL DI CHIENTI”. AVVIO PROCEDURA DI VARIANTE URBANISTICA EX L.R. 34/92. ADOZIONE.**

L'anno duemilaundici il giorno due del mese di maggio alle ore 16:50, si è riunito nella sala consiliare il Consiglio in seduta pubblica ordinaria, in prima convocazione.

Alla trattazione del presente punto risultano presenti ed assenti rispettivamente i seguenti Consiglieri:

Balesi Giorgio	p	Mandrelli Bruno	a
Bianchini Sport Massimiliano	p	Mari Romano	p
Blanchi Stefano	p	Menchi Marco	p
Borgiani Luciano	p	Menghi Anna	a
Carbonari Claudio	a	Meschini Giuliano	p
Carelli Luigi	p	Nascimbeni Fabrizio	p
Carlini Antonio	a	Netti Andrea	p
Castiglioni Pierfrancesco	p	Orazi Ulderico	p
Ciarantini Gabriella	p	Pantana Deborah	p
Compagnucci Mauro	a	Pistarelli Fabio	p
Conti Fabio Massimo	p	Pizzichini Massimo	p
D'Alessandro Francesca	p	Renis Romeo	p
Del Gobbo Maurizio	p	Ricotta Narciso	a
Formentini Francesco	p	Romoli Maurizio	p
Garufi Guido	p	Sacchi Riccardo	p
Gasparrini Marco	p	Salvatori Uliano	p
Guzzini Marco	p	Savi Alessandro	a
Lattanzi Michele	p	Staffolani Daniele	p
Luciani Francesco	a	Tacconi Ivano	p
Machella Claudio	a	Tartabini Pierpaolo	p

Risulta presente il Sindaco Carancini Romano

E' assente il rappresentante degli immigrati Sig. Muringampurath Sabu Easie

Assume la presidenza il Dott. Romano Mari in qualità di Presidente, assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Antonella Petrocelli e dagli scrutatori:

Stefano Bianchi
Fabrizio Nascimbeni
Ulderico Orazi



Oggetto: Ampliamento e nuova edificazione lotti L2 e L4 centro commerciale "VAL DI CHIENZI".
Avvio procedura di variante urbanistica ex art. 30 L.R. 34/92 Adozione.

IL CONSIGLIO

Sentita la relazione del Sindaco sulla base del documento istruttorio sotto riportato;

Aperta la discussione sull'argomento, che per il momento viene omessa ed in seguito verrà riportata in allegato all'originale e pubblicata sul sito web;

Registrati gli interventi dei consiglieri: Carelli – Pd, che riferisce il parere della Commissione consiliare III – Ambiente e Territorio e dà lettura del seguente emendamento:

Inserire nella parte deliberativa dopo il punto 5) il seguente nuovo punto:

5 BIS) Stabilire che, in relazione all'interesse pubblico connesso alla migliore fruibilità del centro commerciale e del nuovo edificio Self, la sottrazione dei posti auto occupati dal nuovo edificio dovranno essere garantiti e reperiti nell'ambito degli standard individuati nel progetto – variante allegato, prima dell'inizio dei lavori stessi, integrando lo schema di convenzione in tal senso.

Macerata, li 2 maggio 2011

f.to Luigi Carelli

Rilevato che sul presente emendamento il Dirigente dei Servizi Tecnici ha espresso parere favorevole;

Dato atto che la discussione prosegue con gli interventi dei consiglieri: Tacconi – UdC; Carancini – Sindaco per la replica;

Considerato che il Presidente Mari comunica che l'emendamento presentato dal consigliere Carelli è fatto proprio dall'Amministrazione e quindi si può procedere ad un'unica votazione;

*Durante la discussione entrano in aula i consiglieri Compagnucci, Luciani, Mandrelli, Ricotta
Esce il consigliere Bianchini*

Dato atto che nessun consigliere interviene per dichiarazione di voto;

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visto che la stessa riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dei Servizi Tecnici, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione consiliare 3^a riunitasi in data 29 aprile 2011;

Accertato che al momento della votazione sono presenti in aula:

Balesi – Bianchi – Borgiani – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciarlantini – Compagnucci – Conti – D'Alessandro – Del Gobbo – Formentini – Garufi – Gasparini – Guzzini – Lattanzi – Luciani – Mandrelli – Mari – Menchi – Meschini – Nascimbeni – Netti – Orazi – Pantana – Pistarelli – Pizzichini – Renis – Ricotta – Romoli – Sacchi – Salvatori – Staffolani – Tacconi – Tartabini.

VOTAZIONE palese sulla proposta emendata

Consiglieri presenti n. 35

Consiglieri astenuti n. 8 – Castiglioni – Pantana – Sacchi – Pistarelli – Formentini –
Luciani – D'Alessandro – Nascimbeni

Consiglieri votanti n. 27



Voti favorevoli	n. 27 – gruppi di maggioranza – Udc – Ballesi – Salvatori – Conti - Guzzini
VOTAZIONE palese per la immediata eseguibilità	
Consiglieri presenti	n. 35
Consiglieri astenuti	n. 8 – Castiglioni – Pantana – Sacchi – Pistarelli – Formentini – Luciani - D' Alessandro - Nascimbeni
Consiglieri votanti	n. 27
Voti favorevoli	n. 27 – gruppi di maggioranza – Udc – Ballesi – Salvatori – Conti - Guzzini

Visto il risultato delle votazioni effettuate e proclamate dal Presidente del Consiglio, con l'assistenza degli scrutatori;

DELIBERA

1) Dare atto, in conformità al consolidato orientamento giurisprudenziale, dell'ultrattività dei piani attuativi dopo la decorrenza del termine decennale, ai sensi dell'art. 17 della L.1150/1942 purchè non siano sopravvenute varianti allo strumento urbanistico che per pubblico interesse abbiano destinato i lotti ineditati ad altri usi, e siano state compiutamente realizzate nel predetto termine le opere di urbanizzazione.

2) Adottare, traducendosi l'intervento in un differente assetto degli edifici rispetto all'originario piano di lottizzazione PL 22, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 della L.R. 34/92 la variante urbanistica al piano di lottizzazione PL 22 interessante i lotti L2 e L4 presentata dalla ditta Promocentro Italia SpA, in qualità di avente titolo come indicato in premessa, quale risultante dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Tav. 1 - Stato attuale planimetria generale

Tav. 1 bis - Stato attuale planimetria generale

Tav. 2 - Stato attuale pianta piano terra Q +104.30

Tav. 3 - Stato attuale verifica standards e volumetrie

Tav. 4 - Superfici di vendita esistenti

Tav. 5 - Stato di progetto planimetria generale

Tav. 6 - Stato di progetto piano terra

Tav. 7 - Stato di progetto pianta copertura

Tav. 8 - Stato di progetto prospetti

Tav. 9 - Stato di progetto sezioni

Tav. 10 - Stato di progetto superfici di vendita nuove

Tav. 11 bis - Stato di progetto planimetria - Nuovo SELF

Tav. 12 - Stato di progetto piante - Nuovo SELF

Tav. 13 - Stato di progetto prospetti e sezioni - Nuovo SELF

Tav. 14 bis - Rilievo Stato di progetto planimetria - Parcheggio uso pubblico

Tav. 15 bis - Stato di progetto piante - Parcheggio uso pubblico

Tav. 16 - Stato di progetto prospetti e sezioni - Parcheggio uso pubblico

Tav. 17 - Stato di progetto volumetrie - Nuovo SELF

Tav. 18 - Stato di progetto verifica standards e parcheggi



- Relazione di valutazione tecnica-progettuale e commerciale redatto da Promocentro Italia s.p.a.
- Campagna di rilevazione del traffico e valutazione d'impatto viabilistico redatta da Geomark s.r.l. di Torino.
- Studio viabilistico integrazione (Aprile 2011).

2) Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi.

3) Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni.

4) Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione.

5) Dare atto che alle richieste di permesso di costruire pervenute oltre il termine decennale di validità del piano si applicheranno tutte le nuove norme ordinarie e regolamentari nel frattempo entrate in vigore.

5 BIS) Stabilire che, in relazione all'interesse pubblico connesso alla migliore fruibilità del centro commerciale e del nuovo edificio Self, la sottrazione dei posti auto occupati dal nuovo edificio dovranno essere garantiti e reperiti nell'ambito degli standard individuati nel progetto – variante allegato, prima dell'inizio dei lavori stessi, integrando lo schema di convenzione in tal senso.

6) Rinunciare formalmente all'uso pubblico della piazza circolare esterna al centro commerciale.

7) Approvare l'allegato schema di convenzione da stipulare con i proprietari delle aree interessate dall'intervento prevedente in particolare:

- il vincolo di destinazione del realizzando silos alle attività commerciali insediate nel lotto L4 con possibilità di variazione della destinazione condizionata al reperimento di pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4;
- l'uso pubblico dello stesso senza cessione al Comune, ponendo a carico dei proprietari e aventi causa tutti gli obblighi di cui all'art. 13 della convenzione originaria inerenti il parcheggio a raso;
- la cessione a carico dei proprietari del lotto L4 della "volumetria non utilizzata" pari a 20.000 mc per l'edificazione di strutture da destinare ad attività di pubblico interesse da localizzare nell'area ceduta in permuta;
- l'obbligo di monetizzazione delle aree a verde.

8) Stabilire per quanto riguarda il completamento della v. Fioretti che si dia tempestiva realizzazione all'intervento medesimo, secondo il progetto già consegnato al Comune dalla ditta Nuova Omec allegato al progetto di bonifica all'esame dei competenti Servizi Tecnici, precisando che al finanziamento di tale opera siano destinati parte dei proventi derivanti dal pagamento del contributo dovuto ex art. 16 DPR 380/2001.

9) Dare infine atto che alla conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27/2009 "Testo Unico in materia di commercio" per il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'ampliamento di grandi strutture di vendita, il Dirigente incaricato darà conto dell'istruttoria compiuta dagli uffici e che il parere in merito alla conformità urbanistica è condizionato dall'avvio della procedura di variante ex art. 30 L.R. 34/92.



=====
Il presente atto è dichiarato immediatamente esecutivo con 27 voti a favore e 8 astensioni.

Documento istruttorio

Premesso che con convenzione rep. 59592 del 11.04.1996 a rogito notaio Alessandrini Calisti è stata stipulata tra il Comune di Macerata e i proprietari delle aree interessate in qualità di soggetti attuatori, la convenzione per l'attuazione del PL 22 a Piediripa di Macerata, come approvato dal C.C. con atto 77 del 1995, prevedente l'edificazione di n. 10 lotti a destinazione industriale e commerciale, la realizzazione a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo e la successiva cessione delle aree e delle opere al Comune;

Richiamati a tale proposito gli obblighi previsti e formalmente assunti dai lottizzanti nella citata convenzione ed in particolare:

- l'art. 11 prevedente uno schema temporale di edificazione dei singoli lotti "nell'ambito del periodo di validità decennale del piano di lottizzazione" di cui all'art. 28 L. 1150/1942;
- l'art. 13 prevedente il vincolo di destinazione delle aree a parcheggio in misura tale da garantire il rispetto degli standard specifici senza obbligo né di cessione né di presa in consegna né di manutenzione al Comune, ma anzi ponendo a carico dei lottizzanti, individuati specificatamente nei richiedenti la concessione edilizia, e loro aventi causa, la manutenzione stessa ed ogni ulteriore futuro onere o obbligo inerente tali aree potendo costituire l'eventuale grave inadempienza alle obbligazioni assunte "fattore determinante il venir meno delle condizioni di agibilità dell'insediamento commerciale";
- l'art. 14 prevedente l'impegno della "formazione al centro dell'insediamento commerciale di un ampio spazio a forma circolare scoperto a destinazione variabile e comunque a fruizione sociale" tradotto in costituzione di specifico diritto di uso pubblico, nonché l'obbligo di cessione gratuita al Comune, in aggiunta alle aree già individuate per le opere di urbanizzazione primaria, di parte della volumetria non utilizzata pari a 20.000 mc per l'edificazione di strutture da destinare ad attività di pubblico interesse;

Rilevato che con delibera della G.C. n. 63/2002, preso atto dell'avvenuto completamento della lottizzazione PL 22, sono stati definiti i rapporti con le ditte lottizzanti e si è stabilito di potersi procedere alla stipula dell'atto di trasferimento delle aree a destinazione pubblica con svincolo delle polizze fideiussorie relative agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Accertato che tra le opere pubbliche da realizzare è mancato il previsto collegamento tra la via Fioretti e il centro commerciale per l'emergere di questioni attinenti il recupero ambientale di porzione delle aree destinate a strada, non addebitabili ai lottizzanti;

Vista l'istanza presentata in data 06.12.2010 dalla ditta Promocentro Italia Spa, in qualità di avente titolo – in forza di preliminare di compravendita inerente il lotto L2 - nonché in qualità di mandataria del condominio del centro commerciale Val di Chienti proprietario del lotto L4, come da certificazione agli atti dell'ufficio - finalizzata al rilascio di permesso di costruire relativamente ai lavori di ampliamento e ristrutturazione del centro commerciale "Val di Chienti" la realizzazione del



nuovo edificio "Self" e di un parcheggio di uso pubblico all'interno dei lotti L2 e L4, istanza sospesa per approfondimenti istruttori circa la validità della convenzione;

Vista la nota, prot. 13962 del 31.03.2011, con cui la Promocentro Italia Spa, ha fatto pervenire le proprie "considerazioni in merito alla convenzione del piano...";

Preso atto del consolidato orientamento giurisprudenziale in materia, riferibile sia ai Tar che al Consiglio di Stato nonché ai conformi pronunciamenti dell'ANCI, in merito all'ultrattività dei piani attuativi da non ritenersi caducati, dopo la decorrenza del termine decennale, ai sensi dell'art. 17 della L.1150/1942 risultando l'edificazione "consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e cioè in base alle norme del piano attuativo scaduto che mantengono la loro integrale applicabilità" (Cons. di Stato sez IV dec. 6178 del 12.12.2008) semprechè non siano sopravvenute varianti allo strumento urbanistico che per pubblico interesse abbiano destinato i lotti ineditati ad altri usi, concretizzandosi "l'effetto della decadenza del piano di lottizzazione quale conseguenza dell'inosservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine predeterminato" (cfr. anche Tar Toscana sez. I sentenza 1091/2009);

Ritenuto pertanto ultrattivo il piano di lottizzazione denominato PL 22, essendo state completate le opere di urbanizzazione nel termine previsto, così come precisato nella richiamata delibera 63/2002, cui ha fatto seguito la cessione gratuita delle aree attinenti le opere realizzate con atto a rogito notaio Alessandrini Calisti rep. 68867 del 10.07.2002, e non essendo intervenute variazioni allo strumento urbanistico;

Vista la relazione illustrativa del progetto di "ampliamento e ristrutturazione centro commerciale Val di Chienti - realizzazione nuovo edificio SELF - realizzazione parcheggio di uso pubblico" a cura della Promocentro Italia SpA nella quale si fa presente:

- la necessità del centro commerciale di espandersi per non perdere clienti e produttività in relazione alle prossime nuove aperture di analoghi centri in località limitrofe;
- la scelta di localizzare i nuovi interventi sui lotti L2 e L4 aventi ancora potenzialità edificatorie sfruttabili secondo il prospetto che segue:

	SUPERIFICE LOTTO	POTENZIALITA' EDIFICATORIE	VOLUME REALIZZATO	VOLUME REALIZZABILE
L2	4.000 mq.	3 mc./mq.	0	12.000 mc
L4	84.128 mq.	3 mc./mq.	252.384 mc	77.426 mc.

- gli interventi proposti riguardano:

- a) la ristrutturazione dell'ala nord del centro mediante spostamento del negozio SELF ed un piccolo ampliamento: l'intervento interessa in particolare l'area ora occupata dai negozi TOYS e SELF (che verrà trasferito) con inserimento di un piccolo volume nell'area retrostante ora utilizzata per il carico e scarico merci;
- b) l'allargamento del centro alla piazza circolare esterna: l'ampliamento del centro interessa l'area ora occupata dalla piazza circolare esterna da destinare ad unità per la ristorazione in ampliamento/aggiunta ai servizi esistenti, specificando che parte dello spazio manterrà comunque la sua funzione pubblica di aggregazione e ritrovo dei fruitori delle attività commerciali mediante inserimento di una fontana e da una pedana con tavolini;
- c) la costruzione di un nuovo edificio in cui collocare il SELF sull'angolo sud-est del lotto L4 attualmente occupato dal parcheggio pubblico, l'edificio ad un piano avrà una copertura carrabile da destinare a parcheggio pubblica per circa 160 posti auto raggiungibile tramite rampa esterna;



- d) la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico sul lotto L2 su 4 piani, di cui due fuori terra ed uno interrato per un totale di 371 posti auto da aggiungere ai parcheggi esterni al piano terra, collegabile al centro commerciale mediante percorso pedonale coperto;

Richiamato il documento istruttorio del responsabile U.O. Urbanistica di seguito sinteticamente riassunto, nel quale, avuto riguardo alla documentazione progettuale consegnata dalla ditta, si fa presente quanto segue:

- Per quanto attiene al **lotto L4**..... il progetto presentato si mantiene all'interno delle possibilità volumetriche di lottizzazione;
- Per ciò che attiene al **lotto L2**: la realizzazione di un parcheggio multipiano (da ora chiamato "SILOS") NON era prevista nella originaria conformazione (che destinava il lotto all'attività produttiva) prevedendo nel contempo un aumento della volumetria insediabile di mc 2.944; l'ampliamento del CENTRO COMMERCIALE va ad interessare la "piazza", spazio che nella convenzione si destinava a "... fruizione sociale ... tradotto in costituzione di specifico diritto di uso pubblico"; sulla base della documentazione presentata, effettuato il computo delle aree residue da destinare a parcheggio e a verde pubblico, risultano correttamente soddisfatte le necessità di aree a parcheggio (sovradimensionate a scapito del Verde pubblico) e necessitano di integrazione le quantità a verde pubblico agevolmente compensabili attraverso monetizzazione da conteggiare in convenzione.

Si relazione come segue:

.....Il diverso assetto proposto, ancorché entro i termini della cubatura ammissibile, comporta la necessità di specifica variante alla lottizzazione (secondo l'iter previsto dall'art. 30 della LR 34/1992) limitata ai lotti L2 e L4 oggetto della richiesta di permesso di costruire, rimandando per i lotti non ancora edificati (L8, L9, L10) alla cd. "*ultrattività del piano*".

Per i lotti L2 e L4, l'approvazione della variante ha come effetto quello di rendere applicabili tutte le modifiche introdotte dalle norme ordinarie e regolamentari sopravvenute durante il periodo di efficacia della convenzione (ad esempio la norma relativa al calcolo dei parcheggi ex art.41-sexies L 1150/1942, raddoppiata nella dotazione prevista dall'art 66 c.3 del vigente REC pari a 1/5 mc.); analogamente si applicheranno le nuove norme agli altri lotti ineditati, restando l'ultrattività riferita ai soli parametri edilizi.

La precedente lottizzazione (vedasi la DGC 489/1998) prevedeva di realizzare - con costo di realizzazione a scomputo dagli oneri di urbanizzazione II e del contributo sul costo di costruzione - il tratto viario di collegamento tra Via Velluti e Via Fioretti su area in parte di proprietà della NUOVA OMEC srl, viabilità mai realizzata a causa dell'indisponibilità dell'area interessata in quanto classificata "sito inquinato"; tale area è attualmente oggetto di progetto di bonifica e diverrà, a breve, disponibile. Lo scomputo previsto non ha, ovviamente, avuto luogo e l'acquisita importanza del tratto viario in argomento ne rende l'attuazione oltremodo necessaria al fine del miglioramento della viabilità di collegamento al CENTRO COMMERCIALE.

La viabilità pubblica di lottizzazione, come progettata dalla ditta Promocentro Italia, risulta adeguata ai rilievi formulati nel parere del 8/04/2011 della UO Opere di urbanizzazione primaria; parimenti, la viabilità interna al lotto L4, vista la destinazione all'uso pubblico dell'area a parcheggio, è stata oggetto di specifico esame che ne verifichi



la fruibilità pubblica con particolare attenzione al parcheggio multipiano ed alle zone di carico e scarico del costruendo SELF. A tale proposito è stato rilasciato parere favorevole da parte della UO Opere di urbanizzazione primaria in data 23/4/2011.

Considerando quanto sopra esposto si ritiene rilasciabile il parere urbanistico favorevole introducendo nella convenzione da stipulare le seguenti condizioni:

1. il SILOS previsto nel lotto L2 dovrà essere legato, con vincolo di destinazione e di pertinenza, alle attività insediate nel lotto L4; la sua destinazione potrà essere variata, al fine di proporre destinazione produttiva conforme a quella originaria di lottizzazione, solo condizionatamente al reperimento di pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4;
2. la realizzazione, gestione e manutenzione del SILOS di cui al punto precedente, sarà a carico delle ditte proprietarie dei lotti L2 e L4, secondo le modalità già introdotte nell'art.13 della precedente convenzione ovvero uso pubblico del parcheggio senza obbligo di cessione al Comune;
3. per quanto riguarda la piazza circolare si ritiene possibile rinunciare all'uso pubblico avendo verificato in oltre 10 anni dall'apertura del centro l'effettiva limitata utilizzazione quale spazio per il gioco, esposizioni, fiere e mercati, promozioni, attività culturali all'aperto (così come indicato all'art. 14 della convenzione), risultando fortemente condizionato l'utilizzo stesso sia dalle condizioni atmosferiche, sia dalla spiccata preferenza degli operatori commerciali e culturali per la galleria interna;
4. dovrà essere realizzato il completamento della viabilità di collegamento tra Via Velluti e Via Fioretti attraverso l'area di proprietà NUOVA OMEC srl, così da completare quanto già proposto nella precedente lottizzazione e facente parte delle opere di urbanizzazione ivi previste;

Richiamato, inoltre, il parere favorevole espresso dal responsabile U.O. Opere di Urbanizzazione Primaria in ordine alla documentazione progettuale presentata così come integrata dalla ditta in data 22.04.2011 nel quale "con riferimento alle osservazioni e richieste di approfondimento precedentemente espresse" esprime quanto segue:

- L' integrazione allo studio viabilistico chiarisce i metodi di valutazione dei flussi previsti nello stato di progetto e ne definisce la loro compatibilità con la rete esistente.
- Nella nota di accompagnamento e con la Tav. 1bis vengono superate le perplessità circa la proprietà e le modalità di uso del parcheggio multipiano.
- L'accesso carrabile previsto in corrispondenza di una intersezione stradale è stato eliminato ed è stata data continuità al marciapiede superando così le osservazioni espresse.
- E' stata modificata e migliorata, nei limiti dello spazio disponibile, la modalità di accesso all'area di carico e scarico del nuovo SELF, è stata razionalizzata la rampa di accesso al piano parcheggio in copertura".

Ritenuto quindi, ad avvenuto superamento delle questioni sollevate dagli uffici competenti, poter valutare positivamente l'intervento proposto dalla ditta Promocentro Italia inerente i lotti L2 e L4 così come configurato negli elaborati di progetto presentati;

Evidenziato che l'intervento proposto, pur mantenendosi nell'ambito della volumetria edificabile, comporta un diverso assetto degli edifici rispetto al progetto di lottizzazione approvato con DCC 77/1995, necessitando quindi l'attivazione della procedura di variante al PRG secondo le modalità



indicate dall'art. 30 della L.R. 34/92, ovvero invio alla Provincia e avvio delle fasi di deposito degli atti e pubblicazione all'Albo Pretorio per 30 gg. con presentazione di osservazioni e opposizioni nei successivi 30, quindi approvazione e contestuale pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute anche da parte dell'ente sovordinato;

Ritenuto doversi precisare, in ogni caso, che, pur nel considerare l'ultrattività del piano nel senso sopra indicato (non sopravvenienza di varianti allo strumento urbanistico ed avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione) si applichino alle richieste di permesso di costruire pervenute successivamente al termine decennale di validità della lottizzazione tutte le nuove norme entrate in vigore sia ordinarie che regolamentari;

Considerato che il prospettato ampliamento del centro commerciale inglobante la piazza circolare, comporta la formale rinuncia al diritto di uso pubblico dello spazio come previsto dall'art. 14 della convenzione originaria, per le motivazioni sopra indicate;

Preso atto, per quanto riguarda la cessione della volumetria pari a 20.000 mc, di quanto disposto dalla delibera consiliare 76/2003 inerente la cessione in permuta di area antistante il lotto L1 identificata al C.T. fg. 83 p.lla 307 di mq. 3563 su cui localizzare tale volumetria, area che risulta in effetti ceduta con atto a rogito notaio Gianferro rep. 74520 del 22.01.2004;

Ritenuto opportuno formalizzare gli obblighi da porre a carico dei lottizzanti nonché le ulteriori condizioni cui sottoporre l'edificazione dei lotti L2 e L4 in apposita convenzione da stipulare con i proprietari delle aree interessate dall'intervento prevedente in particolare:

- il vincolo di destinazione del realizzando silos alle attività commerciali insediate nel lotto L4 con possibilità di variazione della destinazione condizionata al reperimento di pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4;
- l'uso pubblico dello stesso senza cessione al Comune, ponendo a carico dei proprietari e aventi causa tutti gli obblighi di cui all'art. 13 della convenzione originaria inerenti il parcheggio a raso;
- la cessione a carico dei proprietari del lotto L4 della "volumetria non utilizzata" pari a 20.000 mc per l'edificazione di strutture da destinare ad attività di pubblico interesse da localizzare nell'area ceduta in permuta;
- l'obbligo di monetizzazione delle aree a verde;

Ritenuto, inoltre, per quanto riguarda il completamento della v. Fioretti da eseguirsi dopo l'intervento di bonifica del sito inquinato, non realizzato a suo tempo per cause non imputabili al soggetto attuatore, stabilire che si dia tempestivo corso alla realizzazione dell'intervento medesimo, secondo il progetto già consegnato al Comune dalla ditta Nuova Omec allegato al progetto di bonifica all'esame dei competenti Servizi Tecnici, precisando che al finanziamento di tale opera siano destinati parte dei proventi derivanti dal pagamento del contributo dovuto ex art. 16 DPR 380/2001;

Preso atto, infine, che in funzione del progettato ampliamento è stato avviato dal Servizio Attività Produttive di questo Comune il procedimento previsto dall'art. 15 della L.R. 27/2009 "Testo Unico in materia di commercio" per il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'ampliamento di grandi strutture di vendita. Il procedimento in questione prevede lo svolgimento di apposita conferenza di servizi nella quale dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

1. conformità alle disposizioni in materia di urbanistica commerciale previste da atti regionali, provinciali e comunali (art. 13 Legge regione Marche n. 26/1999), comprese le disposizioni relative ai parcheggi (art. 7 Legge Regione Marche n. 26/1999);
2. conformità alle previsioni di PRG relative alle aree di localizzazione (art. 6 Legge Regione Marche n. 26/1999);



3. conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al PTC (art. 15 Legge Regione Marche n. 27/2009);
4. rispetto delle norme sulla viabilità (art. 6 Legge Regione Marche n. 26/1999);

Considerato che alla conferenza di servizi, il Dirigente incaricato dovrà dare conto dell'esito dell'istruttoria con riferimento agli aspetti sopraindicati e che il parere in merito alla conformità urbanistica in particolare è condizionato dall'avvio della procedura di variante ex art. 30 L.R. 34/92.

si propone quanto segue:

1) Dare atto, in conformità al consolidato orientamento giurisprudenziale, dell'ultrattività dei piani attuativi dopo la decorrenza del termine decennale, ai sensi dell'art. 17 della L.1150/1942 purchè non siano sopravvenute varianti allo strumento urbanistico che per pubblico interesse abbiano destinato i lotti ineditati ad altri usi, e siano state compiutamente realizzate nel predetto termine le opere di urbanizzazione.

2) Adottare, traducendosi l'intervento in un differente assetto degli edifici rispetto all'originario piano di lottizzazione PL 22, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 della L.R. 34/92 la variante urbanistica al piano di lottizzazione PL 22 interessante i lotti L2 e L4 presentata dalla ditta Promocentro Italia SpA, in qualità di avente titolo come indicato in premessa, quale risultante dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Tav. 1 - Stato attuale planimetria generale

Tav. 1 bis - Stato attuale planimetria generale

Tav. 2 - Stato attuale pianta piano terra Q +104.30

Tav. 3 - Stato attuale verifica standards e volumetrie

Tav. 4 - Superfici di vendita esistenti

Tav. 5 - Stato di progetto planimetria generale

Tav. 6 - Stato di progetto piano terra

Tav. 7 - Stato di progetto pianta copertura

Tav. 8 - Stato di progetto prospetti

Tav. 9 - Stato di progetto sezioni

Tav. 10 - Stato di progetto superfici di vendita nuove

Tav. 11 bis - Stato di progetto planimetria - Nuovo SELF

Tav. 12 - Stato di progetto piante - Nuovo SELF

Tav. 13 - Stato di progetto prospetti e sezioni - Nuovo SELF

Tav. 14 bis - Rilievo Stato di progetto planimetria - Parcheggio uso pubblico

Tav. 15 bis - Stato di progetto piante - Parcheggio uso pubblico

Tav. 16 - Stato di progetto prospetti e sezioni - Parcheggio uso pubblico

Tav. 17 - Stato di progetto volumetrie - Nuovo SELF

Tav. 18 - Stato di progetto verifica standards e parcheggi

- Relazione di valutazione tecnica-progettuale e commerciale redatto da Promocentro Italia s.p.a.

- Campagna di rilevazione del traffico e valutazione d'impatto viabilistico redatta da Geomark s.r.l. di Torino.

- Studio viabilistico integrazione (Aprile 2011).

2) Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi.



3) Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni.

4) Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione.

5) Dare atto che alle richieste di permesso di costruire pervenute oltre il termine decennale di validità del piano si applicheranno tutte le nuove norme ordinarie e regolamentari nel frattempo entrate in vigore.

6) Rinunciare formalmente all'uso pubblico della piazza circolare esterna al centro commerciale.

7) Approvare l'allegato schema di convenzione da stipulare con i proprietari delle aree interessate dall'intervento prevedente in particolare:

- il vincolo di destinazione del realizzando silos alle attività commerciali insediate nel lotto L4 con possibilità di variazione della destinazione condizionata al reperimento di pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4;
- l'uso pubblico dello stesso senza cessione al Comune, ponendo a carico dei proprietari e aventi causa tutti gli obblighi di cui all'art. 13 della convenzione originaria inerenti il parcheggio a raso;
- la cessione a carico dei proprietari del lotto L4 della "volumetria non utilizzata" pari a 20.000 mc per l'edificazione di strutture da destinare ad attività di pubblico interesse da localizzare nell'area ceduta in permuta;
- l'obbligo di monetizzazione delle aree a verde.

8) Stabilire, infine per quanto riguarda il completamento della v. Fioretti che si dia tempestiva realizzazione all'intervento medesimo, secondo il progetto già consegnato al Comune dalla ditta Nuova Omec allegato al progetto di bonifica all'esame dei competenti Servizi Tecnici, precisando che al finanziamento di tale opera siano destinati parte dei proventi derivanti dal pagamento del contributo dovuto ex art. 16 DPR 380/2001.

9) Dare infine atto che alla conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27/2009 "Testo Unico in materia di commercio" per il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'ampliamento di grandi strutture di vendita, il Dirigente incaricato darà conto dell'istruttoria compiuta dagli uffici e che il parere in merito alla conformità urbanistica è condizionato dall'avvio della procedura di variante ex art. 30 L.R. 34/92.

Il Responsabile del procedimento
F.to dott. arch. Maurizio Bonotti

Il dirigente dei Servizi Tecnici
per il parere favorevole di regolarità tecnica
F.to dott. Ing. Cesare Spuri

Il Segretario Generale
per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to dott.ssa Antonella Petrocelli



am

s:\segreteria consiglio\segrcons\anno2011\dconsiglio\dc110077.rtf



REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE INERENTE GLI OBBLIGHI DI EDIFICAZIONE LOTTI L2 E L4 FACENTI
PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL22 A PIEDIRIPA DI MACERATA.

COMUNE DI MACERATA

REPERTORIO N.

L'anno _____ il giorno del mese di _____ in Macerata, nella Sede Comunale, avanti a me Dott.ssa Antonella Petrocelli Segretario Generale del Comune ed in quanto tale autorizzato a norma dell'art.97, comma 4, lett. c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, nonché dell'art.45 dello Statuto, a rogare atti in forma pubblica nell'interesse del Comune stesso, sono comparsi:

1) l'ing. Cesare Spuri, nato a Macerata il 16.05.1956, Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Macerata, domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune in p.zza Libertà 3, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, codice fiscale 80001650433, ai sensi dell'art. 107 del citato decreto legislativo 267/2000 ed in esecuzione della delibera consiliare n. -----
-----;

2) -----in qualità di proprietari delle aree denominate lotti L2 e L4 di seguito per brevità indicata come "ditta lottizzante".

Le parti così costituite, in piena capacità giuridica e della cui identità personale, qualifiche e poteri io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo, dichiarano di rinunciare con il mio consenso alla presenza di testimoni essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla legge e richiedono di ricevere il presente atto.

P R E M E S S O:



- che con atto pubblico rep. 59592 del 11.04.1996 a rogito notaio Alessandrini Calisti di Macerata è stata stipulata tra il Comune di Macerata e i proprietari delle aree interessate dal PL22 la convenzione di attuazione del piano alle condizioni termini e modalità ivi espressamente indicati;

- che, per le motivazioni ivi contenute, con atto consiliare n. --- è stata avviata la procedura di variante urbanistica ex art. 30 della L.R. 34/92 interessante i lotti L2 e L4 facenti parte del PL 22 per l'attuazione dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del centro commerciale Val di Chienti, la realizzazione del nuovo edificio SELF e la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico, approvata con atto consiliare n-----

- che nella citata delibera di adozione è stato approvato lo schema di convenzione da stipulare con i soggetti proprietari delle aree interessate per la formalizzazione delle condizioni e modalità di attuazione dell'intervento, tutte riportate nel presente atto;

Premesso e confermato quanto sopra e con l'intesa che la premessa costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto, tra l'Amministrazione Comunale da un lato e le ditte proprietarie dei lotti L2 e L4 come sopra intervenute e rappresentate, si conviene quanto segue:

Art.1) La ditta lottizzante, come sopra intervenuta e rappresentata, assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo l'impegno di realizzare nei lotti L2 e L4 del PL 22 a Piediripa di Macerata, originariamente convenzionato con atto a rogito notaio Alessandrini Calisti rep. 59592 del 11.04.1996, l'intervento di ampliamento e ristrutturazione del centro commerciale "Val di Chienti", la realizzazione del nuovo edificio "Self" e di un parcheggio di uso pubblico, sopra descritto in piena conformità al relativo progetto approvato con deliberazione di Consiglio -----, ed agli elaborati progettuali appresso elencati, nonché alle norme vigenti in materia ordinarie e regolamentari :



Gli elaborati di cui sopra, non materialmente allegati al presente atto, risultano già consegnati al Comune di Macerata per l'avvio della procedura di variante.

La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, dà formalmente atto che la presente convenzione è da considerarsi vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 1 bis) Le parti come sopra intervenute e rappresentate danno atto che, in relazione all'interesse pubblico connesso alla migliore fruibilità del centro commerciale e del nuovo edificio Self, la sottrazione dei posti auto nel parcheggio a raso, parzialmente occupato dal nuovo edificio, è garantita e reperita nell'ambito degli standard individuati nel progetto – variante di cui all'art. 1.

Art. 2) Le parti come sopra intervenute e rappresentate si danno reciprocamente atto che le aree oggetto della presente convenzione hanno attualmente i seguenti identificativi catastali:

LOTTO L4 C.T di Macerata fg. 83 p.lla 256 di mq. 79.588

LOTTO L2 C.T di Macerata fg. 83 p.lla 315 di 4.000 mc.

ART. 3) I proprietari delle aree interessate dall'intervento, loro successori e aventi causa, come sopra individuati e rappresentati, in riferimento al realizzando silos multipiano da destinare a parcheggio pubblico sul lotto L2 assumono formalmente tutti gli obblighi previsti nell'art. 13 della convenzione originaria inerenti le aree a raso destinate a parcheggio, di seguito esplicitati:

- il realizzando silos non dovrà essere ceduto in proprietà al Comune, il quale pertanto non assumerà alcun obbligo, né di presa in consegna, né in particolare di manutenzione ordinaria straordinaria presente o futura, rimanendo la stessa a carico dei proprietari dei lotti, successori o aventi causa ;



- gli stessi si impegnano alla futura manutenzione per tutto il periodo di durata della utilizzazione a fini commerciali degli edifici e ad assumere a loro carico ogni altro obbligo connesso o dipendente dalla utilizzazione a fini commerciali, nessuno escluso.

- i proprietari prendono atto che la perdurante mancata manutenzione del silos determinante condizioni di disagio all'utenza, deve intendersi costituire inadempienza grave alle obbligazioni assunte ed in ogni caso fattore determinante il venir meno delle condizioni di agibilità dell'insediamento commerciale.

ART. 4) I suddetti proprietari, come sopra individuati e rappresentati, costituiscono con la sottoscrizione del presente atto sul realizzando silos un vincolo di destinazione e di pertinenza alle attività insediate nel lotto L4.

Tale destinazione potrà essere variata, al fine di proporre destinazione produttiva conforme a quella originaria di lottizzazione, solo condizionatamente al reperimento di pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4.

ART. 5) I soggetti proprietari del lotto 4, come sopra rappresentati, cedono formalmente al Comune di Macerata, che acquisisce, una quantità pari a 20.000 mc di volumetria edificabile non utilizzata nella lottizzazione PL 22 da destinare ad attività di pubblico interesse.

Le parti danno atto che tale volumetria è localizzata nell'area distinta al C.T. fg. 83 plla 307 di mq. 3563 ceduta in permuta al Comune con atto a rogito notaio Gianferro rep. 74520 del 22.01.2004.

Art. 6) Tutte le spese di stipula della presente convenzione, restano a totale carico del soggetto attuatore e -----Al riguardo si chiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art. 11 – Tariffa – Parte Prima – del T.U. 26/4/1986 n. 131 ai sensi della Legge 28/6/1943 n. 666 in quanto la presente convenzione attiene alla esecuzione del PRG del Comune di Macerata.



Le parti dichiarano che gli elaborati progettuali, seppure non allegati, formano parte integrante della presente convenzione ad ogni effetto di legge e che la ditta lottizzante elegge domicilio presso la sede comunale.

Art.7) In ordine a qualsivoglia controversia che, relativamente all'interpretazione e all'efficacia del presente atto, insorga tra le parti, è competente il Foro di Macerata.

A richiesta, io sottoscritto Segretario Generale ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto il mio diretto controllo, di pagine di carta uso bollo-----, che, previa lettura alle parti contraenti, ad eccezione degli allegati di cui le parti dichiarano di avere piena conoscenza, viene riconosciuto perfettamente conforme alla volontà da Loro espressami ed in mia presenza ed unitamente a me lo sottoscrivono.

Per il COMUNE DI MACERATA

Ing. Cesare Spuri

Per i soggetti proprietari

IL SEGRETARIO GENERALE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Romano Mari

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonella Petrocelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, li 18.05.2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonella Petrocelli

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
- Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata li 18.05.2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonella Petrocelli

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata li 18.05.2011

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Antonella Petrocelli

INVIO ATTI

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Segretario Generale | <input type="checkbox"/> Servizio Demografico |
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input type="checkbox"/> Servizio Entrate |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività sportive, scolastiche e della partecipazione | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input type="checkbox"/> Servizio Sociale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Servizi Tecnici |