



Oggetto: PL22 – ampliamento centro commerciale Val di Chienti - DCC. n. 77 del 2/5/2011
Variante alla lottizzazione: **ESAME DELLE OSSERVAZIONI - APPROVAZIONE**

DOCUMENTO ISTRUTTORIO TECNICO

Premesso che:

- con deliberazione consiliare n. 77 del 02.05.2011 è stata avviata ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 della LR. 34/92 e ss. mm. e ii. la procedura di variante urbanistica al piano di lottizzazione PL 22 presentata dalla ditta Promocentro Italia SpA,
- a latere della procedura di variante è stato attivato ex art. 15 L.R. n. 27/2009 il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale all'ampliamento del centro commerciale Val di Chienti mediante conferenza di servizi;
- con Determina Dirigenziale del Settore Ambiente della Provincia n. 186 del 28/5/2012 è stata stabilita l'esclusione con prescrizioni della variante proposta e relativo progetto dalle procedure di VAS e VIA;
- la ditta promo terziario spa ha consegnato gli elaborati tecnici integrativi di adeguamento alle prescrizioni della Provincia, presentando, per alcune di esse, soluzioni alternative;
- conformemente alla procedura di cui all'art.30 LR 34/1992, risultano pervenute le seguenti osservazioni alla DCC in oggetto:
Provincia di Macerata -DGP n. 28 del 11/07/2011
Ditta DAMEN Nicola ed altri - prot. n.32042 del 11/7/2011
- i contenuti delle osservazioni sono sintetizzabili come segue::
nell'osservazione della Provincia si presentano obiezioni in merito alla mancata verifica di assoggettabilità a VIA e VAS, alla verifica del calcolo dei parcheggi e del verde pubblico ed alla situazione della rete fognaria per la pendenza di un procedimento in corso ;
la ditta Damen ed altri proponendosi in qualità di proprietari dei terreni siti in comune di Corridonia interessati dal percorso della fognatura proveniente dal Centro Commerciale Val di Chienti ribadiscono la pendenza di un procedimento esecutivo in corso e contestano l'idoneità della fognatura a ricevere i reflui provenienti dal Centro Commerciale, temendo un conseguente aggravio stante il previsto ampliamento dello stesso, si oppongono all'approvazione della variante.

Considerato che,

- le prescrizioni della provincia sono state integralmente recepite e che la possibilità alternative, dove presentate, saranno discusse in sede tecnica con l'ente che ha formulato le prescrizioni stesse essendo esso titolato all'attestazione della fungibilità tra il recepimento diretto integrale e la proposta alternativa
- rispetto alle riserve della Provincia, di seguito integralmente riportate, si rileva quanto segue:

1. Il Progetto di ampliamento del centro commerciale "Val di Chienti", facente parte degli elaborati del piano di lottizzazione, deve essere preventivamente sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. di cui all'articolo 6 della L.R. 7/2004 e all'art. 20 D.Lgs. 152/2006 in base alle disposizioni dell'allegato B2 punto 5 lettera b) della L.R. 14/4/2004 n. 7 per le motivazioni sopra esposte;
2. Per il Piano di lottizzazione deve essere avviata e conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in quanto definisce il quadro di riferimento per l'approvazione del progetto di modifica sostanziale di una grande struttura di vendita (D.Lgs 152/2006 art.6, LR 6/2007, linee guida regionali delibera n.1813 del 21/12/2010, Decreto Legge sviluppo) così come indicato nelle motivazioni sopra esposte.

La verifica effettuata ha determinato DI ESCLUDERE il progetto per l'ampliamento e la ristrutturazione del Centro Commerciale "Valdichienti" di Piediripa nel Comune

di Macerata, proposto dalla PROMOCENTRO ITALIA S.p.A. di Cornaredo (MI) (P.I. 01315840031) dalla procedura di VIA di cui all'art.12 della L.R. 3/2012; nonché la *variante* del Piano di lottizzazione del Comune di Macerata relativa all'area interessata dal progetto per l'ampliamento e la ristrutturazione del Centro Commerciale "Valdichienti" di Piediripa nel Comune di Macerata, proposto dalla PROMOCENTRO ITALIA S.p.A. di Cornaredo (MI) (P.I. 01315840031), dalla procedura di VAS di cui agli artt.13 ss. del D.Lgs. 152/2006. La procedura si è conclusa con DD 186 del 28/5/2012 del Dirigente settore Ambiente della Provincia di Macerata.

3. *Tra gli elaborati del PL è mancante la relazione di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane di cui all'articolo 5 della L.R. 17/6/2008 n.14. Con richiamo al punto precedente è comunque utile precisare che le linee guida regionali sulla VAS (DGR n.1813 del 21/12/2010) al paragrafo 1.3 punto 12 indicano che "il rapporto preliminare, redatto ai sensi dell'art.12 del D.lgs 152/2006 può contenere un'indagine territoriale ed ambientale delle aree oggetto di variante che tenga conto dei criteri di analisi stabiliti all'art.5 punto 2 della L.R. 14/2008: in tal caso, nell'ottica della semplificazione e della trasparenza amministrativa, il rapporto può ritenersi sostitutivo delle analisi richieste dalla citata L.R.14/2008".*

Si dà atto che il "rapporto preliminare" redatto ai fini della verifica di cui ai punti precedenti, tiene conto degli elementi di cui alla LR 14/2008.

4. *Per il Piano di Lottizzazione, in quanto non esente ai sensi dell'art.8.2.2 delle nta del PTC va elaborata la valutazione del bilancio generale e additivo della pressione ambientale – allegato b) delle nta del PTC, oltre che la verifica di congruità e conformità al PTC (artt. 5 e 18 delle nta del PTC) con particolare riguardo ai flussi di traffico (art.58 nta PTC).*

Le verifiche sono state effettuate all'interno della procedura di cui ai punti 1) e 2) precedenti

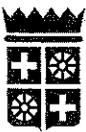
5. *Il calcolo dello standard a parcheggio non sembra corretto in quanto per la parte del centro commerciale in ampliamento va elaborato in conformità ai parametri della Legge regionale sul commercio e non, come svolto in parte, seguendo il DM 1444/1968 (art.7 comma 4 LR 26/1999 e s.m.). Conseguentemente vanno rivisti tutti gli elaborati che trattano il tema del parcheggio, attuale e modificato (ad esempio relazione, tavole 10 e 18), al fine di reperire una dotazione minima conforme alla normativa vigente;*

6. *La tavola 3 intitolata stato attuale standard e volumi, va rivista perché vi sono indicate come parcheggio delle aree che in realtà non lo sono (ad esempio la piazza circolare);*

La verifica dei parcheggi è stata effettuata, all'interno delle procedura di cui ai punti 1) e 2) precedenti ed in quanto oggetto di specifica prescrizione, con conseguente adeguamento degli elaborati tecnici (vedasi tavola n. 18 integrata); occorre chiarire in merito che tale verifica, effettuata dalla ditta richiedente secondo criteri adottati nell'esame provinciale, è da considerare congrua sotto il profilo della interpretazione provinciale, ma essendo il calcolo dei parcheggi differentemente effettuato da questo Servizio consegue una differente valutazione delle quantità di verde pubblico da monetizzare (di cui al successivo punto 7)

7. *Per la parte del centro commerciale in ampliamento va quantificata la dotazione di verde pubblico, ovvero va dimostrato che il piano attuativo è già stato dimensionato tenendo conto del massimo carico realizzabile. Inoltre va chiaramente indicata l'eventuale superficie di verde pubblico da monetizzare.*

Tale verifica, effettuata dalla ditta richiedente secondo criteri derivati dal medesimo sistema di calcolo adottato per i parcheggi (vedasi tavola n. 19 integrata) è da considerare congrua sotto il profilo dell'interpretazione provinciale, ma essendo il calcolo dei parcheggi differentemente effettuato da



questo Servizio consegue che pur permanendo la piena congruità con le necessità di legge (regionale e nazionale) risulta modificata la quantità di verde pubblico da monetizzare .

8. Tra gli elaborati non sono presenti lo stralcio delle NNTAA del PRG d'interesse comprese quelle che normano la PL22 con asterisco *.

E' stata a tale scopo integrata la documentazione progettuale .

9. La situazione delle rete fognaria, sia per quanto riguarda l'esistente sia per i nuovi edifici, va rivalutata alla luce della esecuzione forzata della sentenza del Tribunale di Macerata n.555 dell'11/9/2008.

Il Comune di Macerata, chiamato in causa nel giudizio di esecuzione alla sentenza citata, ha conferito mandato ad un legale per la tutela delle proprie ragioni e diritti, dovendo quindi tale questione essere risolta in altra sede .

- rispetto alle riserve della Ditta Damen ed altri, si rileva quanto segue:
Si rilevano incongruenze in merito alla titolarità sull'area da parte dell'istante nonché sulla linea fognaria di recente costruzione; infatti la situazione, all'esito di accertamenti condotti, appare mutata, in quanto sembrerebbe che la proprietà delle aree in questione sia stata trasferita e che lo sversamento dei reflui provenienti dal centro commerciale interesserebbe altra linea fognante, parallela a quella di cui si contesta l'inidoneità. Per la riconsiderazione tecnico giuridica dell'intera questione nelle sedi e nei tempi idonei per ulteriori ed approfonditi accertamenti è stato già affidato incarico a professionista . L'osservazione, essendosi rivelata, per la situazione denunciata, inconfidente allo stato tecnico-giuridico attuale, è respinta.

Viste,

- la nota della Ditta Promocentro Italia S.p.A n. 27758 del 13/7/2012 con cui si chiede di riconsiderare il vincolo imposto con DCC 77/2011, di reperimento della pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4, in caso di mutamento di destinazione del silos da edificarsi nel lotto L2 e più in generale il vincolo di reperimento di superfici a parcheggio all'interno del lotto L4 tout court; motivando la richiesta con considerazioni circa l'efficacia operativa del "silos" e contestando, parimenti, la necessità di imporre vincolo di pertinenza dello stesso ritenendo congruo riproporre il medesimo dispositivo stabilito a suo tempo nella convenzione dell' 11/04/1996 del notaio Alessandrini Calisti;
la relazione di "adeguamento alle prescrizioni ..." pg.2 punto d) dove si prospetta la possibilità di effettuare le piantumazioni relative alla compensazione ex art 97-septies del REC che non trovano collocazione nell'area del PL22 alternativamente o su area di proprietà della Ditta nel comune di Corridonia o su area che il Comune di Macerata vorrà mettere a disposizione.

Considerato che

- in merito alla nota della PROMOCENTRO ITALIA S.p.A:
la lottizzazione PL 22 è a destinazione produttiva, per essa è ammesso , ai sensi dell'art. 22 della vigenti NNTAA "al fine della integrazione della funzione produttiva delle Zone e tenuto conto della reale utilizzazione di quelle esistenti..... l'insediamento di attività commerciali"e conseguentemente, gli standards urbanistici di legge sono stati calcolati come area produttiva D;
la presenza del centro commerciale, localizzato nel lotto L4, non ha modificato la destinazione di piano, essendo stato disposto, a suo tempo, l'obbligo di reperimento delle

maggiori quantità di superfici a parcheggio, all'interno del lotto medesimo; in tale prospettiva, in sede di adozione della presente variante, si è ritenuto dover riproporre il soddisfacimento delle quantità standard di legge all'interno del lotto L2 ; occorre però considerare che l'assoluta unicità dell'insediamento commerciale è tale da improntare l'intera area , così la lottizzazione può considerarsi aver perduto la connotazione originaria di lottizzazione industriale e può essere letta come se avesse assunto la forma di lottizzazione commerciale a tutti gli effetti, considerando anche, a riguardo che la situazione complessiva vede solamente tre lotti ineditati e tutti gli altri edificati con destinazione commerciale. In tale ottica la dotazione dei parcheggi perde il legame di localizzazione strettamente vincolata al lotto e all'attività ivi svolta, per divenire dotazione diffusa. Per quanto sopra è da ritenere accoglibile l'istanza della ditta PROMOCENTRO ITALIA S.p.A di poter reperire, non solo limitatamente al caso di possibile utilizzazione dei silos a fini produttivi, le quantità standard di parcheggio in altre aree facenti parte del PL 22, avendo riguardo sia all'assetto che avrebbe una generica lottizzazione commerciale dove le quantità standard di parcheggio non sarebbero strettamente legate alla singola attività, pur mantenendo con essa un legame di contiguità, non limitandosi a localizzazioni esclusivamente interne ai singoli lotti edificabili, potendo essere soddisfatte nell'intera superficie di lottizzazione, sia dalla presa d'atto delle argomentazioni addotte dalla ditta istante circa l'asserita scarsa utilizzazione dei piani secondo e terzo dei parcheggi multipiano;

- In merito alla possibilità di piantumazione su aree comunali appositamente messe a disposizione, si consideri la natura della compensazione, ai sensi dell'art. 97-septies del REC, delle alberature abbattute; per esse si ha un semplice riferimento locale in quanto la motivazione specifica che sottende alla compensazione stessa non ha riferimenti ambientali riferibili alle emissioni in atmosfera, ma alla semplice permanenza della consistenza del patrimonio arboreo tra le alberature abbattute (considerate giunte e maturità) e quelle impiantate a sostituzione. Per tale motivo la messa a dimora delle essenze è da considerarsi da effettuare preferibilmente, nell'ambito strettamente interessato dagli abbattimenti. A ciò si aggiunga che nelle immediate adiacenze dell'area interessata il Comune è proprietario di due frustoli destinati a verde pubblico assolutamente idonei a qualsiasi utilizzazione, sia essa ludica, attinente al tempo libero o solamente ornamentale, pervenute in proprietà attraverso altre vicende qui irrilevanti. Le aree in questione, localizzate ai lati del tratto viario che collega la lottizzazione PL22 con quella denominata "valleverde" sono identificate in catasto al Fg. 100 con i nn. 544 e 632.

Preso atto delle seguenti determinazioni circa il calcolo dei parcheggi e del verde pubblico

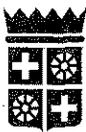
L'ampliamento del Centro Commerciale Val di Chienti determina un aumento della superficie di vendita di mq 4.333 e un aumento della superficie non di vendita di mq 3.369. Secondo il criterio di calcolo adottato e qui contestato la superficie a parcheggio per l'intero ampliamento dovrebbe essere calcolata, secondo i parametri della LR 26/1999, applicando alla superficie di vendita i parametri della tab.D (nella fattispecie moltiplicata per il coefficiente 3) addivenendo ad una superficie necessaria di mq 12.999 .

Ad avviso dello scrivente ufficio, invece, anche alla luce del parere espresso con nota prot.1639/23-1-2004 del Dipartimento Affari Istituzionali e Generali-Posizione di funzione consulenza agli enti locali, il calcolo deve essere svolto considerando:

per la superficie di vendita l'applicazione della tab.D LR 26/1999;

per la superficie NON di vendita l'applicazione congiunta del DM 1444/1968 e dell'art.41 sexies L 1150/1942 come modificato dalla L. 122/89 (RET art.62 c. 1 -Macerata: REC art.66 c. 1) raggiungendo così una dotazione minima di mq 18.167.

E' di tutta evidenza la sensibile differenza tra le dotazioni minime di parcheggio derivate dai



due sistemi di calcolo.

Nel caso in questione essa ha ripercussioni non tanto sulla dotazione di area a parcheggio che risulta in ogni caso sufficiente, quanto sulla quantità di Verde Pubblico da monetizzare: infatti l'attuale parcheggio di 39.300 mq risulta sovrabbondante, derivando, secondo il calcolo svolto al momento della realizzazione, dal sommarsi di mq 27.800 circa effettivamente destinati a Parcheggio e mq 11.500 circa a Verde Pubblico, per consenso unanime trasformati in parcheggio.

Riepilogando, quindi, il conteggio dei parcheggi, è da strutturare come segue:

rispetto alla
superficie di vendita:

Superficie derivata da conteggio sulla base della norma regionale sul commercio

rispetto alla
superficie non di
vendita:

Superficie derivata dal conteggio in base al DM 1444/1968 e all'art. art.41 sexies L 1150/1942 come modificato dalla L. 122/89 (RET art.62 c. 1- per Macerata: REC art.66 c. 1)

- si determinano di seguito le superfici definitive dei due standards:

	ampliamento			REC mq	DM		LR mq	TOTALI	
	vol mc	s. vend mq	sul mq		P mq	VP mq		P mq	VP mq
superficie NON di vendita	19.102		3.369	3.820	1.348	1.348		18.167	1.348
superficie di vendita	24.858	4.333	3.633			1.453	12.999		1.453
TOTALI	43.960							18.167	2.801

sup vendita self ricavata come somma tra sup vendita esterna, mq 700 e sup di vendita esterna mq 3300
sup vendita dell'ampliamento pari a mq 333

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DA MONETIZZARE

	P mq	VP mq	tot. mq
stato attuale	27.771	11.523	39.294
superfici minime richieste	18.167	2.801	20.968
totali	45.938	14.324	60.262

nota 1

superfici reperite mq **55.035** quantità interamente sviluppata a parcheggio
quantità da monetizzare mq **5.227** nota 2

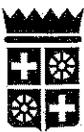
nota 1 quantità dedotta dal progetto originario e interamente sviluppata come parcheggio

nota 2 sussiste ancora un surplus di area attrezzata come parcheggio di mq 9.097

avuto inoltre riguardo del seguente chiarimento circa la necessità di variante al PRG per mancato rispetto dell'altezza massima di zona, reso necessario dalla considerazione contenuta nel parere ID 4707669 del 17/5/2012 allegato alla DD 186 del 28/5/2012 determinante la titolazione della esclusione del piano dalla VAS (ESCLUDERE la **variante del Piano regolatore Generale** del Comune di Macerata relativa all'area interessata dal progetto.... dalla procedura di VAS di cui agli artt.13 ss. del D.Lgs. 152/2006):

- la lett.M), art.15 del REC che si riporta di seguito, ammette la possibilità di prevedere strutture a sostegno di impianti fotovoltaici in copertura

"Salvo diversa specifica prescrizione di singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto:



(omissis) in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, delle strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e dei manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.”

conseguentemente la maggiore altezza prevista per l'edificazione dell'edificio self, non si configura come maggiore altezza, necessitante quindi di variante della norma tecnica del PRG, ma come possibilità derogatoria della stessa espressamente prevista nel REC con la finalità di incentivare l'uso delle coperture come parcheggio e l'uso degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

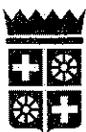
il responsabile del procedimento

Alla luce di quanto relazionato,

- considerando che le prescrizioni indicate dalla Provincia in sede di verifica VIA e VAS sono state integralmente recepite, rimanendo da vagliare in altra sede, con la Provincia stessa, la possibilità di ammettere il recepimento in altra forma nei casi in cui la ditta ha introdotto modalità alternative;
- considerando che le osservazioni della Provincia risultano essere per la massima parte recepite all'interno dell'adeguamento alle prescrizioni dalla stessa introdotte in sede di verifica VIA e VAS e per la parte restante da considerarsi apporti collaborativi in quanto inerenti a problematiche da risolvere in altra sede;
- considerando altresì che la osservazione della ditta Damen .. è da considerarsi inconferente allo stato tecnico-giuridico attuale della situazione denunciata
- tenendo conto che la richiesta da parte della promo terziario di riconsiderare il vincolo imposto con DCC 77/2011, di reperimento della pari quantità di superficie a parcheggio all'interno del lotto L4, non solo in caso di mutamento di destinazione del silos da edificarsi nel lotto L2 è da considerarsi ammissibile;
- tenendo infine conto della proprietà pubblica delle aree localizzate ai lati del tratto viario che collega la lottizzazione PL22 con quella denominata "valleverde" sono identificate in catasto al Fg. 100 con i nn. 544 e 632 e della loro idoneità alla piantumazione;
- preso atto del calcolo delle superfici a standars di parcheggio e verde pubblico effettuato dal servizio, correggendo quello contenuto nella documentazione presentata dalla ditta PROMOCENTRO ITALIA S.p.A;
- preso atto, infine, della proposta di piantumazione lungo via Velluti nell'area comunale destinata a verde pubblico (tav. 19);

PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1. **Prendere atto delle osservazioni formulate dalla Provincia di Macerata con deliberazione della G..P n 28 del 11.07.2011 in merito alla procedura di variante al PL 22 prevedente interventi di ampliamento e nuova edificazione nei lotti L2 e L4 interessante il centro commerciale "Val di Chienti" cui si è data positiva risposta in premessa ;**
2. **Dare atto che, all'esito del subprocedimento inerente la verifica di ammissibilità a VIA e VAS, la ditta istante Promocentro Italia Spa ha consegnato in data 29.06.2012 e 04.07.2012 ulteriore documentazione costituita da una nuova relazione di progetto, un documento contenente la puntuale risposta alle prescrizioni della Provincia e il nuovo elenco degli elaborati progettuali da cui risulta la volontà di adeguarsi alle prescrizioni provinciali disposte nell'ambito dell'endo procedimntno di verifica di ammissibilità a VIA e VAS, meglio rappresentata negli elaborati grafici opportunamente modificati in conformità alle stesse.**



servizi tecnici

3. Dare in particolare atto che, prima del rilascio del permesso di costruire, occorre avviare un tavolo di confronto con la Provincia quale ente competente in materia di VIA e VAS e la Promo Centro Italia SpA sulle modalità di adeguamento alle prescrizioni provinciali ;
4. Rigettare l'osservazione in opposizione alla variante presentata dai sigg.ri Damen Argeo Nicola, Duca Paola, Damen Antonio, Damen Giulia per le motivazioni riportate in premessa.
5. Approvare in via definitiva la variante al piano di lottizzazione PL 22 a Piediripa di Macerata:
6. Esprimere indirizzo favorevole alla piantumazione delle aree comunali identificate in catasto al Fg. 100 con i nn. 544 e 632, nonché della porzione lungo via Velluti dell'area comunale destinata a verde pubblico, per le motivazioni esplicitate in premessa, per l'adeguamento alla prescrizione relativa alla messa a dimora di 306 nuove piante.
7. definire in mq 5.227 la superficie a verde pubblico non ceduta e quindi da monetizzare (all'importo unitario al mq individuato con apposita determina dirigenziale prima della stipula) effettuando il versamento in sede di rilascio dei permessi di costruire, con previsione di costituzione di garanzia a favore del Comune mediante accensione di polizza fideiussoria per l'importo corrispondente ;
8. stabilire che la piantumazione delle aree messe a disposizione per la messa a dimora delle piante di compensazione ex art. 97-septies, comma 2, del REC dovrà essere realizzata prima della fine dei lavori riguardanti l'intero lotto L4 ed in ogni caso prima del rilascio dell'agibilità a cui è condizionata;
9. ammettere la piantumazione lungo via Velluti nell'area comunale destinata a verde pubblico (tav. 19);

Il Responsabile del procedimento
(Arch Maurizio Bonotti)

