



OGGETTO: Ampliamento e nuova edificazione lotti L2 e L4 centro commerciale *Val di Chienti*. Approvazione variante urbanistica.

L'anno duemiladodici, addì ventitre del mese di luglio in Macerata e nella sede Municipale, alle ore 10,55

Convocata nelle forme prescritte, si è riunita la Giunta Municipale nelle seguenti persone:

PRESIDENTE: Manzi Irene – Vice Sindaco

ASSESSORI: Blunno Marco
Canesin Alferio
Curzi Federica
Pantanetti Luciano
Urbani Ubaldo
Valentini Enzo

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. Antonio Le Donne.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.



Oggetto: Ampliamento e nuova edificazione lotti L2 e L4 centro commerciale "VAL DI CHIENTI". Approvazione variante urbanistica .

LA GIUNTA COMUNALE

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, che gli interventi proposti, meglio precisati nella relazione illustrativa facente parte degli elaborati progettuali allegati alla delibera di adozione, risultavano i seguenti:

- 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;

- la variante in questione è stata adottata con il citato atto consiliare 77/2011 alle seguenti condizioni:

- 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;
- rinunciare formalmente all'uso pubblico della piazza circolare esterna al centro commerciale;
- 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 parcheggio 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;

Premesso inoltre che:

- la deliberazione 77/2011 e relativi allegati sono stati depositati presso il Settore Urbanistica del Comune per 30 gg dal 19.05 al 18.06 con possibilità per chiunque di presentare osservazioni nei successivi trenta ed inviata alla Provincia ai sensi del richiamato art. 30 L.R. 34/92 ;
- durante il periodo prescritto sono pervenute due "osservazioni alla variante":
 - una in opposizione presentata dai sigg.ri Damen Argeo Nicola, Duca Paola, Damen Antonio, Damen Giulia, in qualità di proprietari dei terreni adiacenti il PL 22, i quali rammentano che è in corso un procedimento giudiziale di ottemperanza alla sentenza n. 555 /2008 che ha accolto il ricorso possessorio degli stessi ed ha ordinato alla Promo Terziario srl la cessazione dell'uso abusivo della fognatura privata ove attualmente scaricano i reflui provenienti dal centro commerciale, opponendosi quindi gli istanti all'ampliamento del centro medesimo che comporterebbe inevitabilmente l'aggravamento del carico dei flussi, già peraltro ritenuta inadatta allo scopo dal CTU nominato dal giudice di prime cure;
 - una da parte della Giunta provinciale che con proprio atto n 28 del 11.07.2011 ha formulato le proprie osservazioni – articolate in 9 punti, nel prosieguo integralmente rappresentati - in merito alla procedura di variante riferibili in sintesi alla mancata verifica di assoggettabilità a VIA e VAS rispettivamente del progetto e del piano, alla verifica del calcolo dei parcheggi e del verde pubblico ed alla situazione della rete fognaria a servizio della lottizzazione per la pendenza del citato procedimento esecutivo (nel prosieguo riportate);

Rilevato che

- 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;

Preso atto che

- dal verbale della prima seduta tenutasi in data 16.06.2011, risulta che:
 - il dirigente del Servizio comunale Attività Produttive ha precisato che l'ampliamento richiesto può essere consentito alle condizioni stabilite dall'art. 6, comma 4 bis, della L.R. n. 26/99 - che impone il vincolo del trasferimento o accorpamento di esercizi (per una superficie pari al 30% della superficie ampliata) che hanno esercitato l'attività per almeno 3 anni e sono localizzati in comuni appartenenti al bacino commerciale sede dell'esercizio - in quanto la ditta istante trasferisce e accorpa una media struttura di vendita operante da più di 3 anni nel bacino, condizionando comunque l'esito finale della procedura di rilascio dell'autorizzazione commerciale alla conformità urbanistica:



- la Provincia di Macerata ha fatto presente, tra l'altro, la necessità di sottoporre il progetto di costruzione alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A., in quanto trattasi di modifica sostanziale di una grande struttura di vendita, ed il piano di lottizzazione a procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., per la stessa motivazione;
 - la Regione Marche ha lamentato la mancanza di parte della documentazione prevista dall'art. 11 della L. 26/99, necessaria al fine di consentire la verifica della sussistenza dei requisiti prescritti per il rilascio dell'autorizzazione richiesta;
- pertanto i tre enti competenti (Comune, Provincia e Regione) hanno richiesto alla ditta istante di integrare la pratica entro 60 giorni, riservandosi di pronunciare il proprio parere entro i 90 giorni prescritti ex art.15 L.R. n..27/2009;

Preso atto che,

- a seguito di invio della documentazione richiesta per la verifica di ammissibilità a VIA e VAS, al PTC e della III integrazione dello studio viabilistico, il dirigente del X° Settore della Provincia di Macerata, con propria determinazione n. 186 del 28.05.2012, ha disposto l'esclusione della presente variante al PRG dalla procedura di VAS e l'esclusione dalla VIA del progetto presentato a condizione che vengano rispettate le prescrizioni comunali e provinciali tutte richiamate nel documento medesimo, conservato agli atti dell'ufficio;

Rilevato che

- la conclusione del subprocedimento di ammissibilità a VAS e VIA consente la definizione del procedimento di variante urbanistica – di cui costituisce presupposto – avviato con la citata delibera 77/2011, ritenendo superati i punti 1 e 2 contenuti nell'osservazione formulata dalla Provincia di seguito riportati:
 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.*

Vista,

- a tale proposito, la documentazione presentata dalla ditta PROMOCENTRO Italia SpA in data 29.06.2012 e 04.07.2012 costituita da: una nuova relazione di progetto, un documento contenente la puntuale risposta alle prescrizioni della Provincia e il nuovo elenco degli elaborati progettuali, alcuni dei quali opportunamente modificati in conformità alle stesse;

Preso atto

- che nella nuova relazione tecnica di progetto è specificato che :



- per quanto riguarda la realizzazione del nuovo edificio “SELF”, in copertura, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico di 160 posti, verrà realizzato un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a servizio dello stesso con produzione non inferiore ad 1kw di potenza nominale ogni 100 mq di superficie calpestabile;
- per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio pubblico sul lotto L2, a seguito di revisione del calcolo degli standard, si prevede l’aumento della capienza dei posti auto da 371 a 513 posti auto;
- ed è stata ricalcolata la potenzialità edificatoria dei lotti L2 e L4 ammontante a 89.426 mc., adeguata l’illuminazione e l’aerazione, rivisto il conteggio dei parcheggi eliminando alcune aree ritenute inidonee dalla Provincia e inserite altre ed infine conteggiata la volumetria effettiva realizzabile pari a 69.426 mc.;
- che, in particolare, nel documento recante “ ADEGUAMENTI ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 186 DEL 28-05-2012” alla pg. 2 punto d), la ditta, in merito alla prescrizione relativa alla messa a dimora di 306 piante nell’area appositamente individuata in comune di Corridonia, prospetta la possibilità di adempiere alternativamente o su area di proprietà della ditta medesima nel comune di Corridonia (come indicato dalla Provincia) o su area che il Comune di Macerata vorrà mettere a disposizione;
- che nelle immediate adiacenze dell’area interessata il Comune è in effetti proprietario di due frustoli destinati a verde pubblico assolutamente inidonei a qualsiasi utilizzazione, sia essa ludica, attinente al tempo libero o solamente ornamentale, situati ai lati del tratto viario che collega le lottizzazioni PL22 e “Valleverde” identificate in catasto al Fg. 100 con i nn. 544 e 632, da poter rendere disponibili alla messa a dimora, nonché lungo via Velluti nell’area comunale destinata a verde pubblico (tav. 19);

Accertato che

- dall’esame complessivo della documentazione consegnata si è rilevata, quindi, la volontà della ditta istante di adeguarsi alle prescrizioni provinciali attivando, in senso generale, soluzioni tecniche adeguate ai rilievi formulati prospettando, peraltro solo in alcuni casi particolari come quello citato in precedenza, soluzioni alternative di esecuzione laddove possibile;

Considerato, inoltre, che

- tali prescrizioni, disposte all’esito dell’endoprocedimento di verifica dell’ammissibilità a VAS e VIA rispettivamente del piano e del progetto, vanno riportate nel rilasciando permesso di costruire quali adempimenti posti a carico del soggetto attuatore a pena di inagibilità dei realizzandi edifici;
- compete al Comune di vigilare sull’esecuzione del progetto al fine di verificare l’ottemperanza sia agli elaborati progettuali oggetto di permesso di costruire, sia ai termini e condizioni nello stesso enunciate;
- che è, in ogni caso, opportuno, prima del rilascio del permesso di costruire, attivare un tavolo di confronto con l’ente che ha formulato le prescrizioni e la ditta lottizzante;

Richiamato,



- per quanto riguarda gli ulteriori punti contenuti nell'osservazione della Provincia, di seguito riportati, quanto contenuto nel documento istruttorio tecnico del responsabile del procedimento, facente parte degli allegati della presente deliberazione:

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 ammissibilità a VIA e VAS 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.

Considerato, infine, che

- in ordine alla "osservazione in opposizione alla variante" presentata dai sigg.ri Damen Argeo Nicola, Duca Paola, Damen Antonio, Damen Giulia, si obietta che 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;

Vista infine

- 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;

Preso atto che

- l'istanza è motivata dalla ipotesi di non realizzare più un edificio di 4 piani da destinare a parcheggio come in origine progettato, ritenendo preferibile una soluzione a due piani ed un parcheggio a raso, per le motivazioni di seguito rappresentate:



- *la realizzazione di 3 livelli fuori terra di Silos comporterebbe l'inutilizzo del Piano 2° e Piano 3° sia perché oggettivamente scomodi da raggiungere sia perché percepiti dalla clientela come luoghi poco sicuri nonostante i sistemi di sorveglianza;*
 - *nelle previsioni di impatto commerciale e viabilistico si è teso a confermare la clientela attuale senza creare un indotto tale da giustificare la totalità dei parcheggi richiesti dalla normativa Regionale, poiché si tratta di un ampliamento poco influente rispetto all'esistente in un settore merceologico, per di più, legato ad acquisti saltuari e non giornalieri;*
 - *la realizzazione di tutti i livelli del Silos provocherebbe un impatto visivo notevole e poco congeniale sia al Centro che al territorio e alle realtà commerciali circostanti;*
 - *la parte in ampliamento occupata dalla nuova "Piazza Circolare" destinata alla ristorazione, verrà sfruttata in orari che generalmente non interferiscono con quelli della "spesa" poiché si tratta di servizi che vengono usufruiti a mezzogiorno e alla sera, con la possibilità che l'intera struttura "Food Court" operi solo con orari serali e quindi non interferisca affatto con i flussi giornalieri di traffico.*
- in particolare la ditta istante fa presente inoltre che
In fase di realizzazione del Centro Commerciale e dei rispettivi parcheggi a standard non è stato posto alcun vincolo di destinazione e pertinenza e che i relativi aspetti legati alla gestione e manutenzione (pertinenza) degli stessi furono trattati in sede di convenzione urbanistica (vedi art. 13 pag. 20 Convenzione di lottizzazione). Pertanto si propone di riportare quanto stabilito nella convenzione dell'11/04/1996 del notaio Alessandrini Calisti: "...le aree da destinare a parcheggio (oggi silos) sono vincolate a tale destinazione specifica e non dovranno essere cedute in proprietà al comune il quale pertanto non assumerà alcun obbligo né di presa in consegna né di manutenzione che rimarrà a carico dei lottizzanti..... I lottizzanti (proprietari dei lotti L2 e L4) prendono atto, per se' propri eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, che la perdurante mancata manutenzione dei predetti spazi di parcheggio (oggi anche silos), determinante condizioni di disagio all'utenza, deve intendersi costituire inadempienza grave alle obbligazioni assunte con la presente convenzione ed in ogni caso fattore determinante il venir meno delle condizioni di agibilità dell'insediamento commerciale."

Considerato che

- la lottizzazione PL 22 è a destinazione produttiva, per la quale è ammessa, ai sensi dell'art. 22 della vigente NNTTAA "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, localizzata 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;

Constatato, peraltro,



- che la presenza del centro commerciale all'interno del piano ha di fatto modificato la lottizzazione stessa che viene percepita a tutti gli effetti come commerciale, risultando questa, pur in presenza di insediamenti differenti, in effetti la destinazione prevalente, facendo ritenere di conseguenza il vincolo di cui sopra non aver più ragione di essere;

Ritenuta pertanto

- accoglibile l'istanza della ditta Promo Centro Italia Spa di poter reperire, anche in caso di possibile utilizzazione del silos a fini produttivi, le quantità standard di parcheggio in altre aree facenti parte del PL 22, avuto riguardo sia all'assetto ordinario delle altre lottizzazioni nelle quali le quantità standard di parcheggio non sono mai rinvenite esclusivamente all'interno dei singoli lotti edificabili, potendo essere soddisfatte nell'intera superficie di lottizzazione, sia dalla condivisione delle argomentazioni addotte dalla ditta istante circa l'asserita scarsa utilizzazione dei piani secondo e terzo dei parcheggi multipiano;

Ritenuto, quindi, doversi integrare e modificare lo schema di convenzione da stipulare con i proprietari delle aree interessate dall'intervento, come segue

- in merito al vincolo di destinazione del silos :

modificare lo schema di convenzione allegato all'atto consiliare 77/2011 precisando che le quantità standard di parcheggio qualora non realizzate nell'edificando silos vadano reperite all'interno dell'intera lottizzazione PL 22 e che in ogni caso ai lottizzanti sono imposti per tutti i parcheggi gli stessi vincoli di cui all'art. 13 della convenzione rep. 59592 del 11.04.1996 a rogito notaio Alessandrini Calisti;

- in merito alla cessione della volumetria non utilizzata pari a 20.000 mc.

alla luce di quanto disposto dall'art. 5 D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 e dall'art. 7 della L.R. 22/2011 si ribadisce la necessità di procedere, ai fini della conseguente trascrivibilità, la cessione della cubatura di 20.000 mc. da insediare sul lotto acquisito in permuta da parte del Comune con atto a rogito notaio Gianferro rep. 74520 del 22.01.2004, in attuazione di quanto stabilito all'art. 14 della convenzione di lottizzazione rep. 59592 del 11.04.1996 a rogito notaio Alessandrini Calisti;

- circa l'obbligo di monetizzazione del verde

- è stata definita 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;

- in merito alla possibilità di piantumazione nelle aree comunali

stabilire che la piantumazione delle aree messe a disposizione per la messa a dimora delle cd 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;

Precisato che

- l'entità della somma dovuta a titolo di monetizzazione, quale risultante dalla tipologia di calcolo indicata dalla Regione Marche, sarà esattamente quantificata con successiva



determinazione dirigenziale e pagata all'atto del rilascio del permesso di costruire quale condizione di rilascio dello stesso;

Rilevata

- la competenza per materia del presente organo collegiale in ordine all'approvazione della presente variante, avuto riguardo a quanto disposto dall'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella L. 106 del 12.07.2011, nonché dall'art. 11, comma 8, della L.R. Marche 22/2011;

Dato atto che la presente di deliberazione:

- riporta il parere favorevole di regolarità tecnica, reso per quanto di propria competenza dal dirigente del servizio in calce al presente atto nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;
- non necessita dell'acquisizione del relativo parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta stessa alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

Disposta infine l'immediata eseguibilità del presente atto, stante l'urgenza di rispondere alle richieste delle ditte lottizzanti;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Prendere atto dell'osservazione, articolata in nove punti, formulata 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 procedimento di verifica di ammissibilità a VIA e VAS, meglio rappresentata negli elaborati grafici opportunamente modificati in conformità alle stesse.
3. Avviare, prima del rilascio del permesso di costruire, un tavolo di confronto con la Provincia, quale ente competente in materia di VIA e VAS, e la Promo Centro Italia SpA.
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.
- 4 bis. Ribadire la piena conformità del piano di lottizzazione al P.R.G.-
5. Approvare conseguentemente in via definitiva la variante al piano di lottizzazione PL 22 a Piediripa di Macerata costituita dai seguenti elaborati :



A) – ADEGUAMENTI ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA D.D. N. 186 DEL 28-05-2012

B) - RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

TAV. 1 – PLANIMETRIA GENERALE Scala: 1:1.000

TAV. 2 – PIANTE PIANO TERRA Scala: 1:200

TAV. 3 – VERIFICA STANDARDS E VOLUMETRIE
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:1.000

TAV. 4 – SUPERFICI DI VENDITA ESISTENTI Scala: 1:500

TAV. 5 – PLANIMETRIA GENERALE
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:1.000

TAV. 6 – PIANO TERRA Scala: 1:200

TAV. 7 – PIANO COPERTURA Scala: 1:200

TAV. 8 – PROSPETTI Scala: 1:200

TAV. 9 – SEZIONI Scala: 1:200

TAV. 10 – SUPERFICI DI VENDITA NUOVE Scala: 1:500

TAV. 11 – PLANIMETRIA
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:500

TAV. 12 – PIANTE
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:200

TAV. 13 – PROSPETTI E SEZIONI Scala: 1:200

TAV. 14 – RILIEVO – STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:500

TAV. 15 – PIANTE
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:200

TAV. 16 – PROSPETTI E SEZIONI Scala: 1:200

TAV. 17 – VOLUMETRIE Scala: 1:200

TAV. 18 – VERIFICA PARCHEGGI
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:200

TAV. 19 – PROGETTO DEL VERDE
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:500

TAV. 20 – PROGETTO VERDE BIOMASSA
(adeguata alla d. dirigenziale n. 186 del 28/05/2012) Scala: 1:1.000

STRALCIO delle NNTTAA di PRG

DOCUMENTO ISTRUTTORIO TECNICO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

6. Esprimere indirizzo favorevole alla piantumazione delle aree comunali site tra le lottizzazioni PL22 e “Valleverde” e in v. Velluti, per le motivazioni esplicitate in premessa, per l’adeguamento alla prescrizione relativa alla messa a dimora di 306 nuove piante.
7. Stabilire di integrare e modificare lo schema di convenzione da stipulare con i proprietari delle aree interessate dall’intervento, come segue :
 - in merito al vincolo di destinazione del silos :
modificare lo schema di convenzione allegato all’atto consiliare 77/2011, precisando che le quantità standard di parcheggio qualora non realizzate nell’edificando silos vadano reperite all’interno dell’intera lottizzazione PL 22 e che in ogni caso ai lottizzanti sono imposti per tutti i parcheggi gli stessi vincoli di cui all’art. 13 della convenzione rep 59592 del 11.04.1996 a rogito notaio Alessandrini Calisti;
 - in merito alla cessione della volumetria non utilizzata pari a 20.000 mc.:
alla luce di quanto disposto dall’art. 5 D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 e dall’art. 7 della L.R. 22/2011 si ribadisce la necessità di procedere, ai fini della conseguente



trascrivibilità, alla cessione della cubatura di 20.000 mc. da insediare sul lotto acquisito in permuta da parte del Comune con atto a rogito notaio Gianferro rep. 74520 del 22.01.2004, in attuazione di quanto stabilito all'art. 14 della convenzione di lottizzazione rep. 59592 del 11.04.1996 a rogito notaio Alessandrini Calisti;

- circa l'obbligo di monetizzazione del verde:
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;
 - in merito alla possibilità di piantumazione nelle aree comunali:
stabilire che la piantumazione delle aree messe a disposizione per la messa a dimora delle cd 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.
8. Dare atto che alla sottoscrizione della convenzione, a rogito notaio di fiducia scelto dalla controparte cui fanno carico anche le spese contrattuali, partecipa il Dirigente dei Servizi Tecnici in nome e per conto del Comune, ai sensi dell'art. 107 del TUEELL 267/2000.
9. Disporre, ai sensi degli artt. 30 comma 5 e 40 comma 2 bis della L.R. n. 34/92, la trasmissione del presente atto alla Provincia di Macerata, alla Regione Marche, nonché al BUR. Marche per la relativa pubblicazione.
10. Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, con votazione unanime e palese, per questioni di urgenza.

Il Responsabile del procedimento
F.to 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. Antonio Le Donne

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO
F.to Dott.ssa Irene Manzi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Antonio Le Donne

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, 24.07.2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Antonio Le Donne

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 24.07.2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Antonio Le Donne

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

Macerata li 24.07.2012

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Antonio Le Donne

INVIO ATTI

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Amministrazione Generale | <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario |
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Ambito Territoriale Sociale n. 15 | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Scuola, Sport e Partecipazione |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input type="checkbox"/> Servizio Sistemi Informativi |
| <input type="checkbox"/> Servizio Demografico | <input type="checkbox"/> Servizio Servizi alla persona |
| <input type="checkbox"/> Servizio Entrate | <input checked="" type="checkbox"/> Servizi Tecnici |
-