



COMUNE DI POLLENZA

provincia di Macerata
settore B "Ufficio Tecnico Comunale"

c.f. 00224000430 - piazza Libertà 16, 62010, Pollenza - e.mail info@comune.pollenza.mc.it - P.E.C. comune.pollenza.mc@legalmail.it - http: www.comune.pollenza.mc.it
tel.0733/548713-17-18-19-20; e.mail: responsabileutc@comune.pollenza.mc.it - lavoripubblici@comune.pollenza.mc.it - territorio@comune.pollenza.mc.it

Prot. n° 17110

Pollenza, lì 21/10/2022

C.D.U. N° 33 - 2022

Imposta di bollo da € 16,00 assolta con versamento
A.E. prot. 22101346060664301 del 13/10/2022

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

In esito alla richiesta pervenuta in data 15/10/2022 ed assunta al prot. n° 16757 dalla sig.ra **Bonelli Linda - (Cod. Fiscale BNLLND82D66L366)**, residente a SARNANO (MC) (cap 62028) in Via Fontemarta, in qualità di Proprietario;

Visto il vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. approvato con atto di G.P. n. 366 del 13/11/2001 e le successive varianti approvate;

Visto il Piano di Lottizzazione produttiva convenzionata in zona DE "Taruschio Umberta" (Accordo di programma n. 2) e le relative N.T.A.;

Visto il P.A.I. approvato con deliberazione amministrativa del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004;

Visto l'aggiornamento 2016 del P.A.I. adottato con D.G.R. n. 982 del 08/08/2016;

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e per gli usi previsti da tale normativa;

CERTIFICA

che le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 5 n. 298, 299, 300, 301, 302, 303, 314, 315, 318, 319 hanno destinazione **ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE DE - Sottozona DE2 - Art. 20, assoggettate alle N.T.A. del Piano di Lottizzazione produttiva convenzionata in zona DE "Taruschio Umberta" (Accordo di programma n. 2).**

ATTESTA INOLTRE

che ai sensi del P.A.I., le particelle di cui sopra non ricadono all'interno di alcuna area interessata da fenomeni gravitativi o da esondazioni;

che ai sensi dell'aggiornamento 2016 del P.A.I. adottato, le particelle di cui sopra non ricadono all'interno di alcuna area interessata da fenomeni gravitativi o da esondazioni.

Il Responsabile del Settore B
Ing. Federico Canullo

Documento informatico firmato digitale ai sensi del D.Lgs 82/05,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma olografa

Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente per le aree con le destinazioni sopra individuate:

Art.20 Zone produttive di espansione (DE)

[1] Le zone produttive di espansione (DE) sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature a carattere industriale, artigianale e commerciale, anche in forma integrata fermo il reperimento delle superfici a standard necessarie per legge in base alla destinazione richiesta.

[2] Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli uffici, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione.

[3] La realizzazione degli insediamenti e/o dei locali commerciali di cui sopra, inclusi ipermercati e grandi punti vendita al dettaglio, è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici quantificati ai sensi della tabella B riportato al successivo art.37.

[4] In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive come definite al successivo art.22.

[5] E' consentita ai piani superiori rispetto a quello dell'insediamento produttivo, l'abitazione per i custodi in misura di un alloggio di 110 mq. netti per ogni ditta insediata.

[6] Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere:

- un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata.

[7] Il rilascio della concessione è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione completo degli scarichi industriali.

[8] In tali zone il PIANO si attua mediante piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata anche per singoli comparti, con i criteri indicati nell'art.5, e all'art.9, comma 4, applicando i seguenti indici:

1) SOTTOZONA DE1

a)	Indice di densità fondiario	I_f	=	3,00	mc/mq
b)	Altezza massima (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)	H_{max}	=	10,00	ml
c)	Distanza minima dai confini	D_c	=	5,00	ml
d)	Distanza minima dalle strade	D_s	=	10,00	ml
e)	Distanza minima dai fabbricati	D_f	=	10,00	ml
f)	Superficie coperta massima (5/10 della superficie del lotto)	S_c	=	50%	
g)	Superficie minima del lotto	S_{fmin}	=	1.500	mq.
h)	Dotazione minima delle aree per zone pubbliche: 10% della superficie territoriale di cui la metà per parcheggi, salvo maggiori previsioni del PRG o di leggi di settore.				

2) SOTTOZONA DE2

a)	Indice di densità fondiario	I_f	=	3,50	mc/mq
b)	Altezza massima (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)	H_{max}	=	10,00	ml
c)	Distanza minima dai confini	D_c	=	5,00	ml
d)	Distanza minima dalle strade	D_s	=	7,50	ml
e)	Distanza minima dai fabbricati	D_f	=	10,00	ml
f)	Superficie coperta massima (5/10 della superficie del lotto)	S_c	=	50%	
g)	Superficie massima del lotto	S_{fmax}	=	2.000	mq
h)	Dotazione minima delle aree per zone pubbliche: 10% della superficie territoriale di cui la metà per parcheggi, salvo maggiori previsioni del PRG o di leggi di settore.				

3) SOTTOZONA DE3

a)	Indice di densità fondiaria	I_f	=	2,50	mc/mq
b)	Altezza massima (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)	H_{max}	=	7,50	ml
c)	Distanza minima dai confini	D_c	=	5,00	ml
d)	Distanza minima dalle strade	D_s	=	10,00	ml
e)	Distanza minima dai fabbricati	D_f	=	10,00	ml
f)	Superficie coperta massima (5/10 della superficie del lotto)	S_c	=	50%	
g)	Superficie minima del lotto	S_{fmax}	=	1.500	mq
h)	Dotazione minima delle aree per zone pubbliche: 10% della superficie territoriale di cui la metà per parcheggi, salvo maggiori previsioni del PRG o di leggi di settore.				

4) SOTTOZONA DE4¹

b)	Altezza massima (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)	H_{max}	=	10,00	ml
c)	Distanza minima dai confini	D_c	=	5,00	ml
d)	Distanza minima dalle strade	D_s	=	7,50	ml
e)	Distanza minima dai fabbricati	D_f	=	10,00	ml
f)	Superficie coperta massima (5/10 della superficie del lotto)	S_c	=	50%	
g)	Superficie minima del lotto	S_{fmax}	=	1.500	mq
h)	Dotazione minima delle aree per zone pubbliche: 10% della superficie territoriale di cui la metà per parcheggi, salvo maggiori previsioni del PRG o di leggi di settore.				

5) SOTTOZONA DE5²

¹ sottozona introdotta con del.C.C.n.41 del 2/10/2003

² sottozona introdotta con del.C.C.n.70 del 29/12/2010

- | | | | | | |
|----|--|------------|---|-------|----|
| b) | Altezza massima
(escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie) | H_{max} | = | 9,00 | ml |
| c) | Distanza minima dai confini | D_c | = | 7,50 | ml |
| d) | Distanza minima dalle strade | D_s | = | 7,50 | ml |
| e) | Distanza minima dai fabbricati | D_f | = | 15,00 | ml |
| f) | Superficie coperta massima
(6/10 della superficie del lotto) | S_c | = | 60% | |
| g) | Superficie minima del lotto | S_{fmax} | = | 1.500 | mq |
| h) | Dotazione minima delle aree per zone pubbliche: 10% della superficie territoriale di cui la metà per parcheggi, salvo maggiori previsioni del PRG o di leggi di settore. | | | | |

[9] Prescrizioni Particolari:

- P.L.5³ ... (omissis)
- P.L.6⁴ ... (omissis)
- P.L.7⁵ ... (omissis)
- P.L.8 Il Piano di lottizzazione deve assicurare il minore impatto possibile dell'inquinamento acustico sul circostante edificato residenziale esistente e di piano; per tale motivo sulla fascia di profondità di ml.30 dall'ex strada statale n.77 dovranno essere localizzati esclusivamente gli standard urbanistici di lottizzazione.
La viabilità di progetto dovrà raccordarsi a quella esistente nella lottizzazione artigianale limitrofa.
- P.L.12 L'edificazione della zona produttiva di espansione in località Pollenza Scalo a lato dell'esistente zona artigianale può essere attuata sulla base degli indici e dei parametri urbanistici della sottozona DE1 con le seguenti prescrizioni
✓ la porzione d'area posta a confine con la zona residenziale sia densamente piantumata per una fascia minima di ml 15 in modo da creare una massa boschiva in grado di metabolizzare le sostanze inquinanti emesse e fare da filtro;
✓ la superficie da destinare agli standard deve essere posta a fianco della zona piantumata con funzioni di filtro;
Il piano di lottizzazione dovrà prevedere una viabilità di accesso e distribuzione alla nuova zona di espansione mediante la sistemazione ed il potenziamento della viabilità vicinale esistente.
- P.L.15 L'edificazione della zona DE1 ovest di Casette Verdini a lato della lottizzazione esistente S.A.P.A. deve avvenire con le modalità e con i parametri ed indici urbanistico-edilizi della scheda-progetto in scala 1:500, allo scopo redatta.
Prima del rilascio delle concessioni i lottizzanti dovranno provvedere al convenzionamento con il comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita di tutte le aree per urbanizzazione secondaria previste nel PIANO, e alla presentazione degli elaborati tecnici integrativi eventualmente ritenuti necessari dal comune.
È data facoltà ai lottizzanti in sede di convenzionamento richiedere all'amministrazione comunale la monetizzazione dello standard urbanistico a verde pubblico, senza alterare in alcuna maniera gli indici e le prescrizioni di PIANO relative al verde di pertinenza all'interno dei singoli lotti.
- P.L.16 L'edificazione dell'area a nord della ferrovia in località Casette Verdini dovrà avvenire in modo da non superare l'indice di superficie coperta massima $S_c=40\%$ e pertanto l'estensione del fabbricato previsto nella scheda progetto allegata è stata ridotta per la parte adiacente al fosso Gagliano.
- P.L.17 L'edificazione della zona produttiva di espansione in località Rambona di proprietà della ditta Re.i.cal. può essere attuata sulla base degli indici e dei parametri urbanistici della sottozona DE3.
La costruzione dei fabbricati è strettamente connessa con l'attività esistente di frantumazione degli inerti e produzione di conglomerati cementiti nella confinante zona DI. In caso di cessazione dell'attività predetta gli edifici realizzati potranno essere riconvertiti con analoga destinazione produttiva artigianale.
I nuovi fabbricati non potranno emergere nella loro interezza, compresa la linea di copertura, per più di ml.3,00 dalla attuale quota della strada provinciale e le aree libere dovranno essere lasciate quanto più possibile permeabili con piantumazione di essenze autoctone, anche di alto fusto, con funzione di filtro.
Nell'ambito della fascia di rispetto stradale, al di fuori dei confini dell'ente proprietario della strada, è ammessa la realizzazione delle superfici e delle attrezzature per gli standard a parcheggio pubblico; le aree pubbliche non devono coincidere con le scarpate esistenti.
- P.L.20⁶ L'edificazione della zona DE5 produttiva di espansione in località Casette Verdini, ambito P.L.20, dovrà avvenire previa approvazione di idoneo strumento urbanistico preventivo anche ai sensi del d.lgs. 42/2004, progettato in modo da rispettare le seguenti prescrizione specifiche:
➤ garantire una superficie a verde biomassa di mq. 19.629 fatta salva comunque, in sede di adozione dello strumento urbanistico attuativo, la nuova verifica della pressione ambientale presunta con individuazione dell'esatto valore della superficie a verde biomassa necessaria, preferibilmente collocata negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua potenziando la vegetazione ripariale con essenze autoctone di varie specie, sia arboree che arbustive, prevalentemente latifoglie con foglia larga e non decidue garantendo la tutela ed il potenziamento delle specie presenti, prevedendo all'interno dello schema di convenzione idonee garanzie fidejussorie al fine di garantire l'attecchimento delle essenze, da scegliersi tra quelle riportate nell'indagine botanico vegetazionale allegata alla scheda progetto;
➤ assicurare una distanza dalle strade di lottizzazione dell'edificato di progetto conforme a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968;
➤ tenere conto nel progetto esecutivo dell'attraversamento stradale sul fosso Gagliano, oltre che delle considerazioni riportate nella relazione idraulica ed idrogeologica / verifica idraulica (tavola Rii) allegata alla scheda progetto, anche di un'accurata analisi della dinamica fluviale del fosso e della confluenza con il fiume Chienti tesa ad individuare le eventuali opere di protezione spondale dai fenomeni erosivi sia a monte che a valle dell'attraversamento stesso; il progetto dovrà inoltre essere completo di piano di manutenzione;
➤ è consentita, l'abitazione per i custodi in misura di un alloggio di 150 mq netti per ogni ditta insediata.
Al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ritenute indispensabili per la collettività di Casette Verdini, con particolare riferimento alla "strada di scorrimento" ed alla relativa pista ciclabile, il soggetto attuatore degli interventi, mediante idonea previsione nello schema di convenzione da allegare al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, garantirà prestando la cauzione prevista dalla legge, anche il necessario raccordo nella realizzazione delle predette opere di urbanizzazione con la limitrofa P.L.21, dando atto che eventuali ritardi nell'avvio degli interventi dell'ambito edificatorio di propria pertinenza non possono pregiudicare l'esecuzione complessiva delle predette opere e garantendo comunque l'accessibilità all'area di proprietà per l'esecuzione degli interventi di collegamento e raccordo.
Qualora gli interventi edificatori sui singoli lotti prevedano la realizzazione di destinazioni commerciali i progetti dovranno:
➤ verificare all'interno dei singoli lotti la necessaria dotazione a parcheggio, secondo quanto previsto all'art.37, tabella B, mediante

³ prescrizione stralciata in quanto in realizzazione mediante accordo di programma A.P.2 "Taruschio Umberta" in c.da Moglie - loc. Rotelli

⁴ vedi art. 16

⁵ prescrizione stralciata con del.G.P. 82/2001

⁶ prescrizione inserita con delibera di consiglio comunale n. 70 del 29/12/2010;

idonea previsione di spazi di sufficiente estensione di proprietà privata ma di uso pubblico a parcheggio con ingresso diretto dalla viabilità pubblica; di tali spazi una superficie pari ad almeno mq. 40 per ogni mq. 100 di superficie utile lorda degli insediamenti dovrà essere "pubblica" mediante cessione preventiva al rilascio del permesso di costruire al comune che potrà concederne la gestione al privato, mediante idonea convenzione, o "privata di uso pubblico", attraverso particolari forme di gestione da regolamentare con apposita convenzione da sottoscrivere tra il privato ed l'Amministrazione comunale;

- prevedere una quota di superficie libera dei lotti pari ad almeno il 20%, in cui mettere a dimora alberature ad alto fusto con apparato fogliare diffuso, secondo le essenze indicate nell'indagine botanico vegetazionale allegata alla variante al PRG.
- In ogni caso, all'interno dei singoli lotti dovrà essere prevista la presenza di superfici permeabili pari ad almeno il 20% della superficie scoperta, e superfici a verde/biomassa attraverso l'impianto, lungo il perimetro degli stessi, di essenze sempreverdi d'alto fusto da scegliere tra quelle elencate nell'indagine botanico-vegetazionale allegata alla scheda progetto, da attuarsi non oltre il completamento dell'edificazione con rilascio di dichiarazione da parte del proprietario di avvenuta messa a dimora di quanto sopra, dall'allegare alla richiesta di agibilità.

L'asse stradale di connessione tra gli ambiti PL21 e PL 20, ivi compreso l'attraversamento del fosso Gagliano, dovrà avere, in sede progettuale, le caratteristiche geometriche delle "strade urbane di quartiere - E" di cui alle rispettive caratteristiche del D.M. 05/11/2001, fermo restando che raggi di curvatura, diversi da quelli di cui al citato D.M., possono essere utilizzati esclusivamente in corrispondenza dell'inserimento di eventuali rotatorie.

P.L.21⁷

L'edificazione della zona DE4 produttiva di espansione in località Casette Verdini, ambito P.L.21, dovrà avvenire con le modalità e le prescrizioni specifiche della relativa scheda progetto, previa approvazione di idoneo strumento urbanistico preventivo anche ai sensi del d.lgs. 42/2004, progettato in modo da:

- garantire una superficie a verde biomassa di mq. 20.995 atta salva comunque, in sede di adozione dello strumento urbanistico attuativo, la nuova verifica della pressione ambientale presunta con individuazione dell'esatto valore della superficie a verde biomassa necessaria, preferibilmente collocata negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua potenziando la vegetazione ripariale con essenze autoctone di varie specie, sia arboree che arbustive, prevalentemente latifoglie con foglia larga e non decidue garantendo la tutela ed il potenziamento delle specie presenti, prevedendo all'interno dello schema di convenzione idonee garanzie fidejussorie al fine di garantire l'attecchimento delle essenze, da scegliersi tra quelle riportate nell'indagine botanico vegetazionale allegata alla scheda progetto;
- assicurare una distanza dalle strade di lottizzazione dell'edificato di progetto conforme a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968;
- individuare di concerto con l'ente gestore, un'idonea fascia di rispetto della linea di trasporto dell'energia elettrica in media tensione conforme ai criteri di cautela previsti dalle vigenti normative in materia;
- individuare nella sua parte centrale uno spazio in parte libero (con possibilità di localizzarvi i parcheggi) ed in parte verde (con possibilità di localizzarvi il verde pubblico e biomassa), avente funzione di interrompere la linearità dell'edificazione ed evitare la saturazione del sistema lineare del fiume Chienti.

Al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ritenute indispensabili per la collettività di Casette Verdini, con particolare riferimento alla "strada di scorrimento" ed alla relativa pista ciclabile, il soggetto attuatore degli interventi, mediante idonea previsione nello schema di convenzione, garantirà prestando la cauzione prevista dalla legge, anche il necessario raccordo nella realizzazione delle predette opere di urbanizzazione con la limitrofa P.L. 20, dando atto che eventuali ritardi nell'avvio degli interventi dell'ambito edificatorio di propria pertinenza non possono pregiudicare l'esecuzione complessiva delle predette opere e garantendo comunque l'accessibilità all'area di proprietà per l'esecuzione degli interventi di collegamento e raccordo.

Qualora gli interventi edificatori sui singoli lotti prevedano la realizzazione di destinazioni commerciali i progetti dovranno:

- verificare all'interno dei singoli lotti la necessaria dotazione a parcheggio, secondo quanto previsto all'art. 37, tabella B, mediante idonea previsione di spazi di sufficiente estensione di proprietà privata ma di uso pubblico a parcheggio con ingresso diretto dalla viabilità pubblica; di tali spazi una superficie pari ad almeno mq. 40 per ogni mq. 100 di superficie utile lorda degli insediamenti dovrà essere "pubblica" mediante cessione preventiva al rilascio del permesso di costruire al comune che potrà concederne la gestione al privato, mediante idonea convenzione;
- prevedere una quota di superficie libera dei lotti pari ad almeno il 20%, in cui mettere a dimora alberature ad alto fusto con apparato fogliare diffuso, secondo le essenze indicate nell'indagine botanico vegetazionale allegata alla variante al PRG.

L'asse stradale di connessione tra gli ambiti PL21 e PL 20 dovrà avere, in sede progettuale, le caratteristiche geometriche delle "strade urbane di quartiere - E" di cui alle rispettive caratteristiche del D.M. 05/11/2001. Eventuale ulteriore viabilità interna ai suddetti ambiti dovrà essere conforme alle caratteristiche geometriche per le strade "Locali - F - Ambito urbano". Il tutto fermo restando che raggi di curvatura, diversi da quelli di cui al citato D.M., possono essere utilizzati esclusivamente in corrispondenza dell'inserimento di eventuali rotatorie.

N.45⁸

Nella ~~zona~~ lottizzazione ex SIV di Vagni Giancarlo di cui alla ~~ex lottizzazione~~ produttiva Di3 situata di via Francesco Filelfo a Casette Verdini la presente normativa indica e sostituisce, nella parte che riguarda i fabbricati indicati nei due lotti distinti catastalmente al foglio 45 con mappali 541 e 542 le specifiche NTA approvate nel Piano di Lottizzazione in specie.

~~In detta zona~~ è ammessa, oltre alla destinazione di cui al presente articolo 20, la seguente destinazione:

~~Sono le zone~~ destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o interesse pubblico (Zone per lo sport e lo spettacolo) necessarie ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui all'art. 40, che comunque non concorrono -né sono state considerate dal PIANO in tal senso- alla dotazione degli standard urbanistici e territoriali.

L'intervento In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- | | | | | | |
|----|--|----------------|-------------------|-----------|-------|
| a) | Indice di densità fondiaria | Volume massimo | $V_{maxf} = 4,11$ | 17.400,10 | mc/mq |
| b) | Altezza massima | H_{max} | = | 10,00 | ml |
| c) | Distanza minima dai confini | D_c | = | 5,50 | ml |
| d) | Distanza minima tra i fabbricati | D_f | = | 10,00 | ml |
| e) | Distanza minima dalle strade D_s , in relazione alla larghezza della strada in base al D.M. 1444/1968 con minimo assoluto di ml 5,00 | | | | |
- ~~In tali zone~~ È ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio di superficie massima di mq. 110 netti per ogni attrezzatura insediata (nella misura di massimo due alloggi, cioè uno per ogni ex-lotto).

⁷ prescrizione inserita con delibera di consiglio comunale n. 70 del 29/12/2010;

⁸ prescrizione (SUAP Bikers S.a.s.) introdotta con delibera di consiglio comunale n. 34 del 03/08/2015, ed aggiornata con successiva delibera di consiglio comunale n.34 del 03/08/2015