



COMUNE di POLLENZA

Provincia di Macerata

COMMITTENTE :

CGM s.r.l.

Via Rione Pollenza Scalo n.85
62010 - POLLENZA (MC)
P. I.V.A. : 01377500432

CGM s.r.l.
Il Presidente del C.D.A.
Giuseppe Marinangeli

Tavola n. :

URB

OGGETTO :

**RISTRUTTURAZIONE e AMPLIAMENTO
FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI,
per DELOCALIZZAZIONE AZIENDA
ALIMENTARE**

(procedimento unico ex art.8 del D.P.R. 160/2010,
con variante parziale dello strumento urbanistico generale)

Data :

AGOSTO 2018

SETTEMBRE 2018

LOCALITA' :

via E. Fermi - via F. Filelfo

ELABORATO :

integrazione documenti richiesti con nota del 12/09/2018
prot.24606 - Provincia di Macerata - Settore Territorio Ambiente
1) ricostruzione temporale varianti urbanistiche area in oggetto;
2) variante parziale al PRG vigente - SUAP_CGM;
3) precisazioni in merito all'insediamento dell'attività nella zona
urbanistica in oggetto;
4) relazione in merito alla compatibilità dell'intervento con il PTC;
5) aspetti ambientali dell'intervento

Rapporto :

PROGETTISTI :

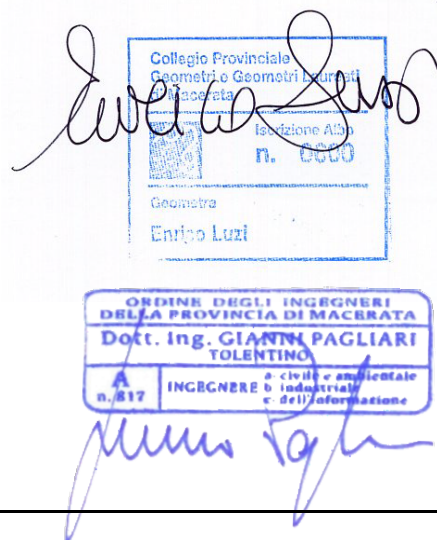


studio in Pollenza (MC)- L.go Primo Levi n.10
P.IVA : 01327780431
Telefono : 0733.549919
Fax : 0733.549919
E-mail : enrico.luzi@mercurio.it
alberto.ascari@mercurio.it



Gianni Pagliari

studio in Tolentino (MC) via P. Borsellino
P.IVA : 01316020435
Telefono : 0733.961145
Fax : 0733.961145
E-mail : pagliari@mercurio.it



ricostruzione temporale delle variazioni urbanistiche che hanno interessato l'area in oggetto

- **stralcio PRG vigente** (*tavola in atti*);

- **stralcio PRG vigente**

(*trasposizione dei P.L. approvati e scaduti*);

- PL_SAPA (*elaborato planimetrico di progetto e tabella riepilogativa*);

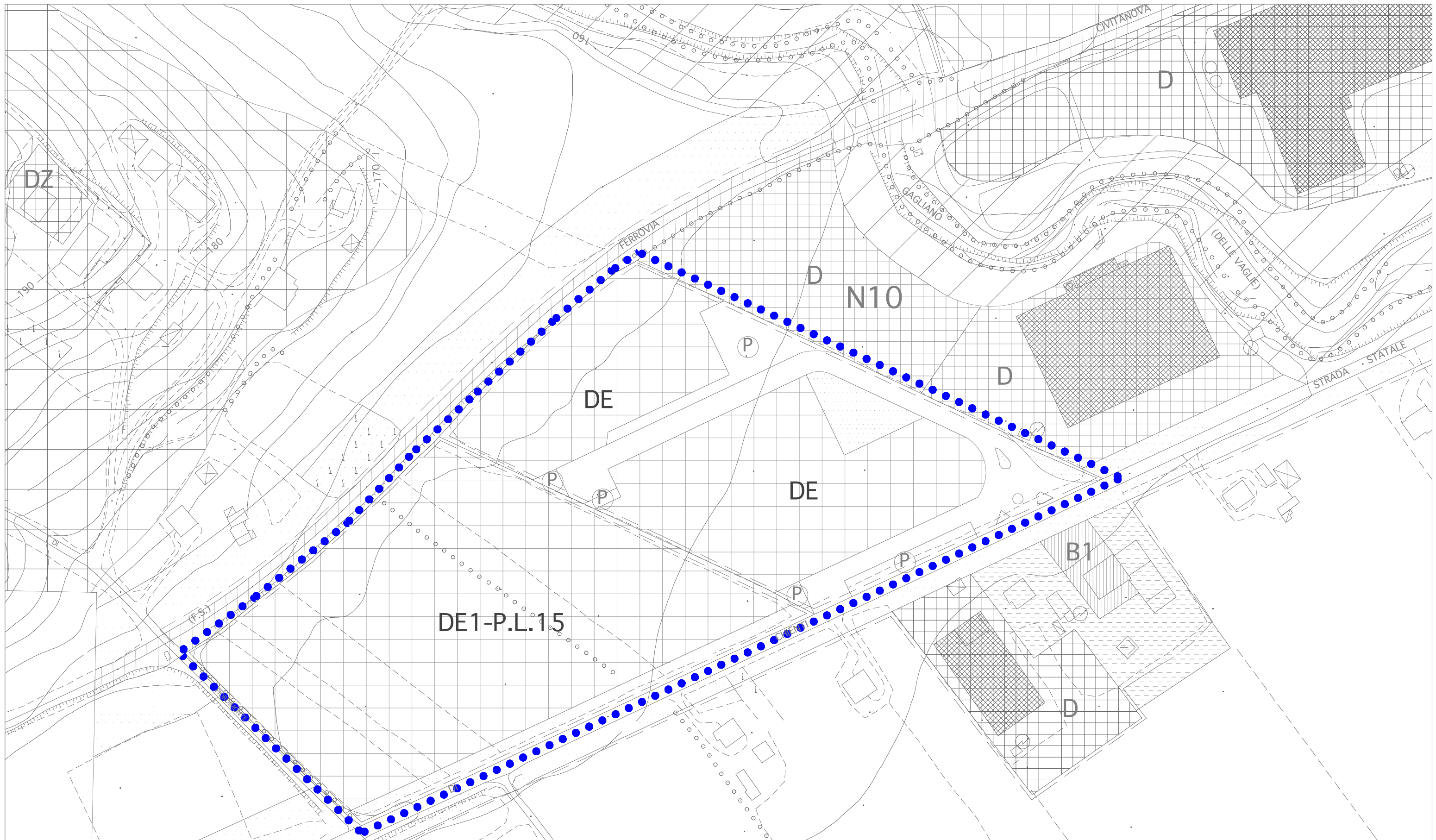
- PL_15 (*elaborato planimetrico di progetto e tabella riepilogativa*);

- **stralcio PRG vigente**

(*aggiornato con la trasposizione dei PL approvati e scaduti e con la variante parziale SUAP_BIKERS*);

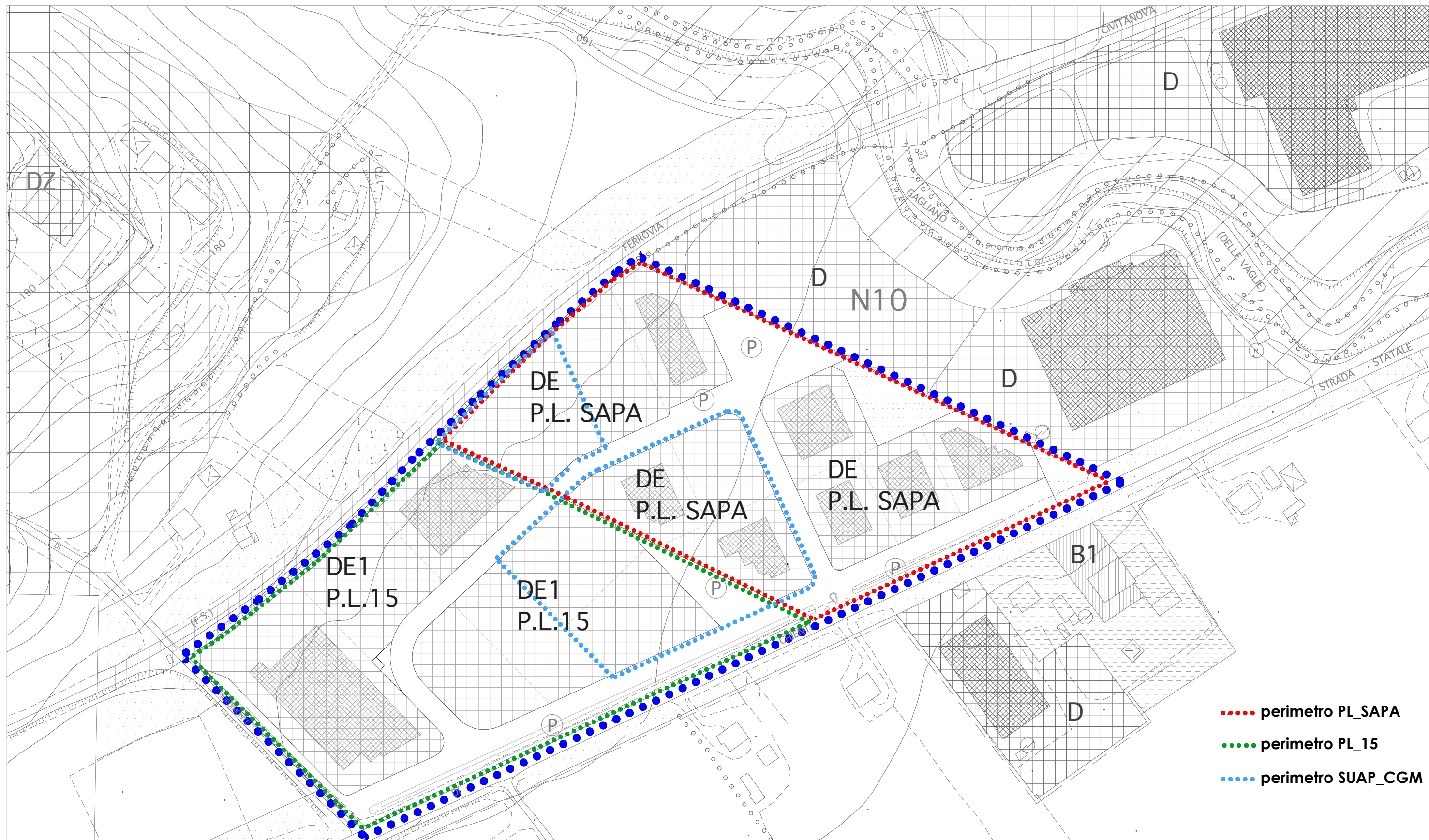
stralcio PRG vigente

(tavola in atti)



stralcio PRG vigente

(trasposizione dei P.L. approvati e scaduti)



LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA PL_SAPA

- adottata con D.C.C. n.24 del 09/05/1997 e approvata con D.C.C. n.52 del 26/09/1997 -

ELABORATO PLANIMETRICO - lottizzazione approvata -



QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO - lottizzazione approvata -

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta (40% di S.L.) mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade	stato di attuazione
1	2195	878	6585	1+1	10	Come da sagome massime d'ingombro di cui alle tavole del P.L.	edificato
2	2035	814	6105	1+1	10		edificato
3	2025	810	6075	1+1	10		edificato
4	2500	1000	7500	1+1	10		edificato
5	2500	1000	7500	1+1	10		edificato
6	2010	804	6030	1+1	10		NON edificato
7	2450	980	7350	1+1	10		edificato
8	3000	1200	9000	1+1	10		edificato
9	3010	1204	9030	1+1	10		NON edificato
10	3960	1584	11880	1+1	10		NON edificato

TOTALE	25685	10274	77055				
--------	-------	-------	-------	--	--	--	--

* Escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e volumi tecnici in genere.

a - la superficie coperta massima risulta dall'estensione perimetrata dalle massime sagome di ingombro di cui alle tavole del P.L.

b - gli interventi sui singoli lotti dovranno essere conformi congiuntamente sia alla massima superficie coperta che alle volumetrie di cui sopra

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA PL_15

- adottata con D.C.C. n.28 del 25/06/1998 e approvata con D.G.P. n .366 del 13/11/2001 -

ELABORATO PLANIMETRICO - lottizzazione approvata -



QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO - lottizzazione approvata -

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade	stato di attuazione
1	8030	4500	28105	1+1	10	Come da prescrizione planivolumetrica di cui alla tav.8 e alla tav.11	edificato
2	3780	1500	13230	1+1	10		NON edificato
3	3800	1700	13300	1+1	10		edificato
4	2765	1280	9677	1+1	10		NON edificato
5	2975	1305	10412	1+1	10		NON edificato
6	2840	1380	9940	1+1	10		NON edificato
7	2880	1340	10080	1+1	10		NON edificato
TOTALE	27070	13005	94744				

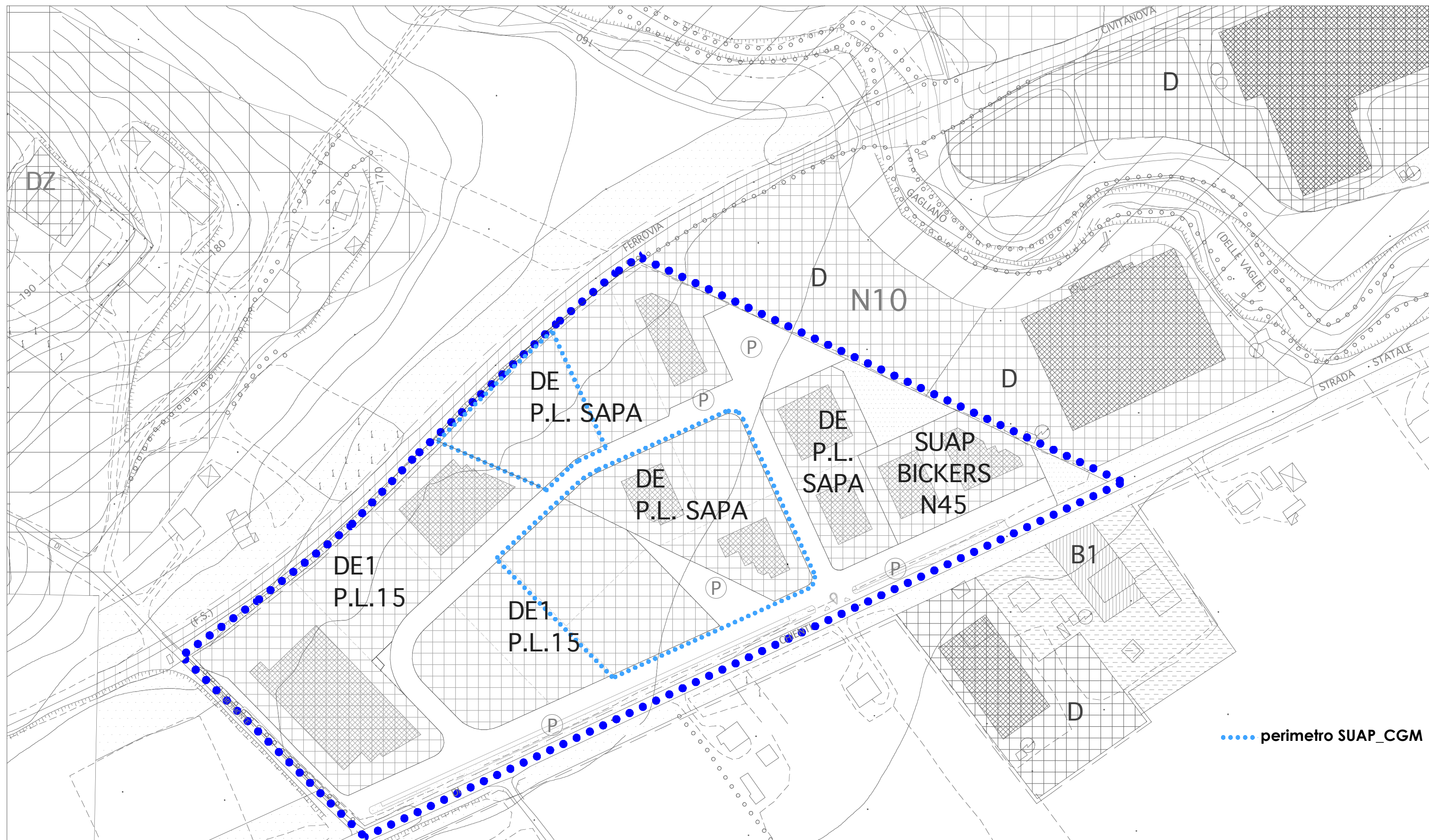
* Escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e volumi tecnici in genere.

a - la superficie coperta massima risulta dall'estensione perimetrata dalle massime sagome di ingombro di cui alla tav. 8.

b - gli interventi sui singoli lotti dovranno essere conformi congiuntamente sia alla massima superficie coperta che alle volumetrie di cui sopra

stralcio PRG vigente

(aggiornato con la trasposizione dei PL approvati e scaduti, e con il SUAP_BIKERS)



stralcio P.R.G. VIGENTE | **tav.03**

(trasposizione dei P.L. approvati e scaduti, e dei SUAP approvati nella zona) | rapp. 1/2000

variante parziale al PRG vigente proposta "SUAP_CGM"

- stralcio PRG - variante SUAP_CGM

(relativo ai soli lotti oggetto del SUAP_CGM, e N.T.A. del P.R.G., aggiornate al progetto in oggetto);

- tabelle riepilogative SUAP_CGM

- dati progetto SUAP_CGM;
- verifica standard urbanistici (DM1444/1968);
- verifica parcheggi privati;

- tabelle riepilogative PL_SAPA e PL_15

stralcio PRG – variante SUAP_CGM

PIANO REGOLATORE GENERALE del COMUNE di POLLENZA

Norme Tecniche di Attuazione

- VARIANTE PARZIALE al P.R.G. adeguato al P.P.A.R. - - SUAP CGM -

(art.8 del DPR n.160 del 07/09/2010, art.26quater L.R. n.34/1992 e s.m.i.)

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:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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 | H_{max} | = | 10,00 | ml |
| (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie) | | | | |
| 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 | S_c | = | 50% | |
| (5/10 della superficie del lotto) | | | | |
| 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 $H_{max} = 10,00$ ml
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 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 $S_c = 50\%$
 (5/10 della superficie del lotto)
 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 $H_{max} = 7,50$ ml
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 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 $S_c = 50\%$
 (5/10 della superficie del lotto)
 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 $H_{max} = 10,00$ ml
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 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 $S_c = 50\%$
 (5/10 della superficie del lotto)
 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
 b) Altezza massima $H_{max} = 9,00$ ml
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 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 $S_c = 60\%$
 (6/10 della superficie del lotto)
 g) Superficie minima del lotto $S_{fmax} = 1.500$ mq

¹ sottozona introdotta con del.C.C.n.41 del 2/10/2003² sottozona introdotta con del.C.C.n.70 del 29/12/2010

- 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 Sc=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.

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

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 prescrizioni 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,

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

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, 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

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

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 a Casette Verdini la presente normativa indica e sostituisce, nella parte che riguarda i fabbricati indicati 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 si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 4,11 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima $H_{\max} = 10,00 \text{ ml}$
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,50 \text{ ml}$
- d) Distanza minima tra i fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$
- 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).

N.48 In tale ambito cartografato, l'edificazione si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto del progetto approvato con D.C.C. n.____ del ____ / ____ / ____ ai sensi dell'ex art.8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., e comunque nel rispetto dei seguenti indici:

- a) Volume massimo $V_{\max} = 58.641,26 \text{ mc}$
- b) Superficie coperta massima $SC_{\max} = 7.097,31 \text{ mq}$
- c) Altezza massima $H_{\max} = 10,00 \text{ ml}$
- d) Altezza massima cella frigorifera $H_{\max} = 10,80 \text{ ml}$
- e) Distanza minima dai confini $D_c = 7,50 \text{ ml}$
- f) Distanza minima dalle strade $D_s =$

in relazione alla larghezza della strada in base al D.M. 1444/1968.

Per i "volumi tecnici", escluse le cabine di trasformazione dell'energia elettrica che posso essere costruite a confine con le strade di lottizzazione, senza limitazione della visibilità stradale, la distanza dalle strade è pari a 7,00 ml.

Possono essere localizzate all'interno del comparto in oggetto, le attività di cui all'art.216 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, a condizione che vengano attuate tutte le misure idonee di tutela e richiesti i necessari pareri agli enti preposti.

L'edificazione del lotto libero n.10, ricadente all'interno della lottizzazione ex "PL_SAPA", oramai scaduta, che per effetto del SUAP_CGM approvato con D.C.C. n.____ del ____ / ____ / ____ subisce una riduzione della superficie, sarà attuata nel

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

rispetto degli indici e parametri contenuti nelle N.T.A. dello stesso piano di lottizzazione, già approvato dal Comune di Pollenza, come di seguito riepilogata:

a) Superficie Lotto	SL	=	2835 mq
b) Superficie Coperta Massima	SC	=	1134 mq
c) Volume Massimo	V _{max}	=	11880 mq
d) Numero massimo piano	NP	=	2 piani
e) Altezza massima	H _{max}	=	10,00 ml
f) Distanza minima dai confini	D _c	=	10,00 ml
g) Distanza minima dalle strade	D _s	=	10,00 ml

tabelle riepilogative SUAP_CGM

- dati progetto SUAP_CGM;
- verifica standard urbanistici (DM1444/1968);
- verifica parcheggi privati;

CONFRONTO INDICI in ATTI e INDICI da "SUAP_CGM"

QUANTIFICAZIONE degli INDICI URBANISTICI VIGENTI

lottizzazione "SA.PA."

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta (40% di S.L.) mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade
4**	3625	1450	7500	1+1	10	Come da sagome massime di ingombro di cui alle tavole del P.L.
6	2010	804	6030	1+1	10	
7	2450	980	7350	1+1	10	
TOTALE	8085	3234	20880			

* Escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e volumi tecnici in genere.

** Compresa la superficie permutata con il Comune di Pollenza

a - la superficie coperta massima risulta dall'estensione perimetrata dalle massime sagome di ingombro di cui alle tavole del P.L.

b - gli interventi sui singoli lotti dovranno essere conformi congiuntamente sia alla massima superficie coperta che alle volumetrie di cui sopra

lottizzazione "PL.15"

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade
6	2840	1380	9940	1+1	10	Come da sagome massime di ingombro di cui alle tavole del P.L.
7	2880	1340	10080	1+1	10	
TOTALE	5720	2720	20020			

* Escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e volumi tecnici in genere.

a - la superficie coperta massima risulta dall'estensione perimetrata dalle massime sagome di ingombro di cui alla tav. 8.

b - gli interventi sui singoli lotti dovranno essere conformi congiuntamente sia alla massima superficie coperta che alle volumetrie di cui sopra

TOTALE COMPLESSIVO	13805	5954	40900			
-------------------------------	--------------	-------------	--------------	--	--	--

QUANTIFICAZIONE degli INDICI URBANISTICI "SUAP_CGM"

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade
SUAP CGM	13.805	7.097,31	58.641,26	1+1	Come da progetto architettonico allegato	

VERIFICA DOTAZIONE MINIMA STANDARDS PUBBLICI e DOTAZIONE di PARCHEGGI PUBBLICI

L'area interessata dalla presente variante, è inserita all'interno di un'unica zona produttiva, seppur attuata attraverso l'approvazione di due distinti piani di lottizzazione convenzionati.

Nello specifico il primo strumento attuativo approvato dal Comune di Pollenza con D.C.C. n.24 e n.52 del 9/5/1997 e 26/9/1997, riguardava la porzione est del comparto edificatorio di cui trattasi, individuato come "P.d.L. convenzionata SIV", poi divenuto "PL SAPA", mentre successivamente fu predisposta una variante parziale al PRG vigente, per l'area ad ovest, approvata definitivamente con D.G.P. n.366 del 13/11/2001, denominata "lottizzazione CIOCCA-MOGETTA" o semplicemente "PL15".

In entrambi gli strumenti attuativi, è stata redatta la verifica di dotazione minima di aree a standards pubblici da cedere al Comune, in conformità a quanto disposto dalle normative vigenti, e specificatamente pari al 10% della Superficie Territoriale (art.5 comma 1 del D.M. 02/04/1968 n.1444), di cui almeno la metà da destinare a parcheggi (art.20 comma 8 punto 1 lett. h) delle N.T.A. del P.R.G.).

L'intervento proposto, non provoca la trasformazione di un'area agricola in produttiva, ma modifica solo delle destinazioni funzionali di zona, di fatto già compiute, andando a variare la destinazione di un parcheggio pubblico, in area edificabile. Il tutto senza modificare la consistenza della superficie territoriale, a cui i singoli piani attuativi di cui sopra, si riferivano per il calcolo delle superfici minime a standards pubblici.

Quindi, non aumentando, con la variante proposta, la superficie territoriale originaria, risulta non necessario, provvedere al reperimento di nuove aree a standards da cedere poi al comune, e/o eventualmente monetizzare.

Le N.T.A. del P.R.G. vigente, prevedono all'art. 37, che la dotazione minima di superfici a parcheggio di urbanizzazione primaria, a seconda della destinazione della zona d'interesse, sia superiore a quella minima individuata nella TABELLA B, contenuta nello stesso articolo, rispetto alla SUL realizzabile con l'attuazione delle previsioni di piano (*nello specifico per fabbricati industriali il rapporto parcheggi/SUL è pari a 5/100*).

Non avendo riscontrato all'interno degli elaborati progettuali delle lottizzazioni, più volte sopra richiamate, una verifica riferita all'articolo delle N.T.A. in questione, per accertare, la necessità o meno di provvedere al reperimento di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle esistenti, si è proceduto a elaborare una verifica, atta a dimostrare che l'intervento progettato, **non comporta un aumento della SUL**, rispetto a quella realizzabile con l'attuazione degli indici e parametri di lottizzazione, e che quindi non provoca la necessità di reperire nuovi parcheggi pubblici. (*seguono schemi esplicativi*)

VERIFICA della DIMINUIZIONE di SUL, nella VARIANTE PARZIALE al PRG identificata come "SUAP_CGM", rispetto all'attuazione delle previsioni dei piani attuativi convenzionati

- lottizzazione approvate - (lotti interessati dal "SUAP_CGM")

lottizzazione "SA.PA."

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta (40% di S.L.) mq	Max volume consentito mc	N. piani	S.U.L. ipotetica P.T. con h.4,00 mt	S.U.L. ipotetica P.1. con h.3,00 mt (solaio calpestio 0,50 mt.)
4	3620	1448	7500	1+1	1448	488
6	2010	804	6030	1+1	804	804
7	2450	980	7350	1+1	980	980
TOTALE	8080	3232	20880		3232	2272

lottizzazione "PL.15" - Mogetta_Ciocca

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta (40% di S.L.) mq	Max volume consentito mc	N. piani	S.U.L. ipotetica P.T. con h.4,00 mt	S.U.L. ipotetica P.1. con h.3,00 mt (solaio calpestio 0,50 mt.)
6	2840	1380	9940	1+1	1380	1263
7	2880	1340	10080	1+1	1340	1340
TOTALE	5720	2720	20020		2720	2603

TOTALE COMPLESSIVO	13.800	5.952	40.900	1+1	10.827	
---------------------------	---------------	--------------	---------------	------------	---------------	--

- variante parziale al PRG - "SUAP_CGM"

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta mq	Max volume consentito mc	N. piani	S.U.L. P.T. mq	S.U.L. P.1 mq
SUAP CGM	13.800	7.097,31	58.641,26	1+1	7097,31	623,85
					7.721,16	

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI

L'articolo n.41-sexies della legge n.**1150** del **17/08/1942**, come modificata e aggiornata dalla Legge n.765 del 06/08/1967, e poi successivamente dalla Legge n.122 del 24/03/1989, dispone al comma 1, che " *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.*", e al comma 2 specifica che, "Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse."

La circolare del MLP n.**3210/1967** al punto **9)** specifica che "la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici"", e che per "spazi a parcheggi, debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli".

Il R.E.C. vigente, all'art.62, richiama al primo comma, l'art.41-sexies della legge n.**1150/1942**.

Visto quanto ampiamente descritto sopra, emerge che la verifica delle quantità minime di parcheggi, rispetto al volume edificato, debba essere eseguita solo per gli immobili, o porzioni di essi, destinati ad abitazione, uffici o negozi. Addirittura, si potrebbe ipotizzare, non essendo stato espresso nelle norme di cui sopra alcun richiamo alla dotazione minima di parcheggi privati, per le destinazioni industriali-artigianali, che queste siano addirittura esentate.

Comunque, per il progetto relativo all'intervento definito "**SUAP_CGM**" allegato, che è destinato esclusivamente ad un'attività produttiva, la verifica, per analogia con la prescritta dotazione minima di parcheggi pubblici, viene eseguita conformemente a quanto disposto dal comma 4 dell'art.62 del R.E.C., che prevede che debbano essere ricavate aree per parcheggi in misura non inferiore a 5 mq ogni 100 mq di SUL, escludendo in questo caso, quelle a magazzino e volumi tecnici, che di fatto non prevedono la permanenza di persone.

Segue verifica numerica, e a margine specifica planimetria descrittiva.

VERIFICA delle SUPERFICI a PARCHEGGIO PRIVATO						
- variante parziale al PRG - "SUAP_CGM"						
LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	SUPERFICIE UTILE LORDA di PROGETTO (SUL)		SUPERFICI a PARCHEGGI PRIVATI (SPP)		
		PIANO TERRA mq	PIANO PRIMO mq	rapporto SPP/SUL	di LEGGE (mq)	di PROGETTO (mq)
SUAP CGM	13.805	3591,68	379,68	5/100	198,568	781,95
		3.971,36				

rapp.1/500

LEGENDA



strada COMUNALE di lottizzazione - Via E. Fermi

PIANTA PIANO TERRA



strada COMUNALE di lottizzazione - Via F. Filelfo

tabelle riepilogative PL_SAPA e PL_15

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA PL_SAPA

variante parziale al PRG - SUAP_CGM - approvata con D.C.C. n. _____ del _____

ELABORATO PLANIMETRICO - *stato variato con suap_CGM* -



QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO - *stato variato con suap_CGM* -

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta (40% di S.L.) mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade	stato di attuazione
1	2195	878	6585	1+1	10	Come da sagome massime d'ingombro di cui alle tavole del P.L.	edificato
2	2035	814	6105	1+1	10		edificato
3	2025	810	6075	1+1	10		edificato
4	3625	1450	7500	1+1	10		edificato
5	2500	1000	7500	1+1	10		edificato
6	2010	804	6030	1+1	10		NON edificato
7	2450	980	7350	1+1	10		edificato
8	3000	1200	9000	1+1	10		edificato
9	3010	1204	9030	1+1	10		NON edificato
10	2835	1134	11880	1+1	10		NON edificato

TOTALE	25685	10274	77055				
--------	-------	-------	-------	--	--	--	--

* Escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e volumi tecnici in genere.

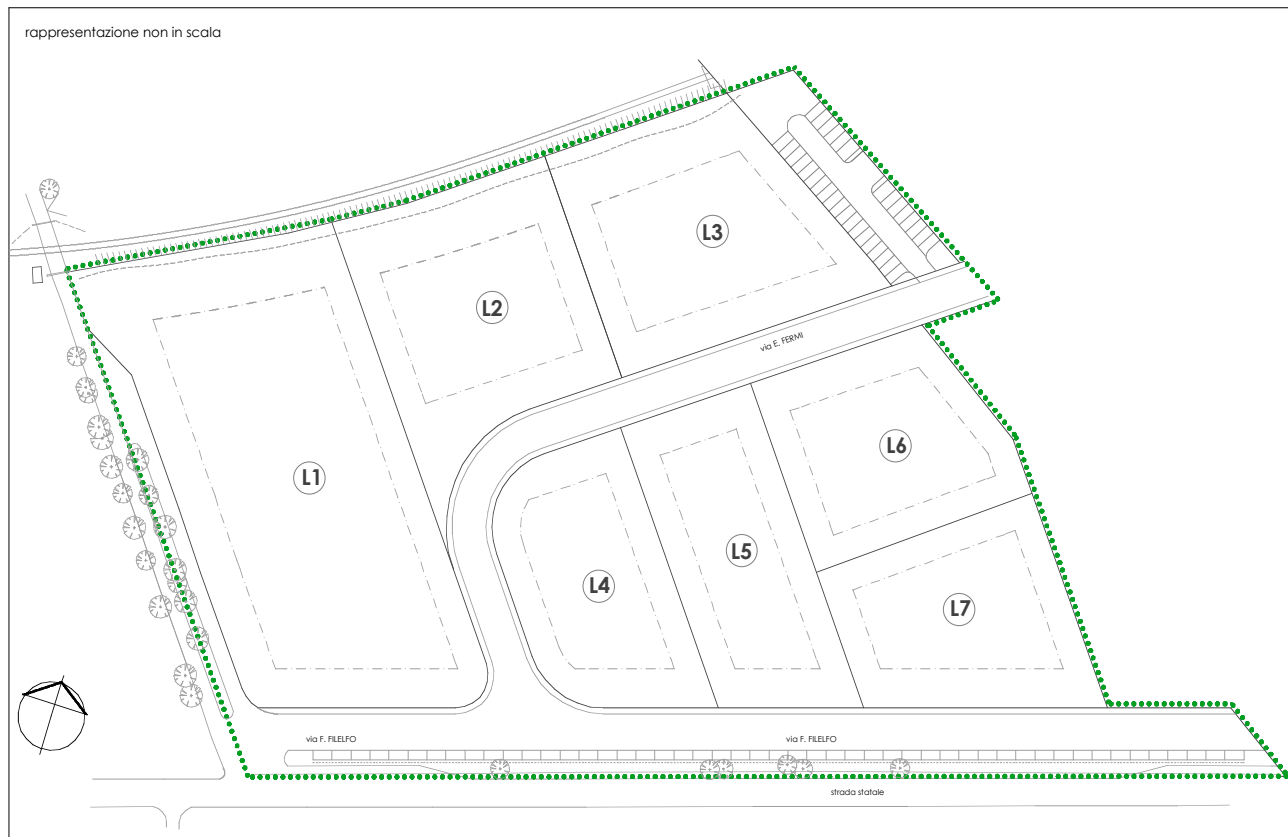
a - la superficie coperta massima risulta dall'estensione perimetrata dalle massime sagome di ingombro di cui alle tavole del P.L.

b - gli interventi sui singoli lotti dovranno essere conformi congiuntamente sia alla massima superficie coperta che alle volumetrie di cui sopra

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA PL_15

variante parziale al PRG - SUAP_CGM - approvata con D.C.C. n . _____ del _____

ELABORATO PLANIMETRICO - *stato variato con suap_CGM* -



QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO - *stato variato con suap_CGM* -

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta mq	Max volume consentito mc	N. piani	H max f.t. *	distanze dai confini e dalle strade	stato di attuazione
1	8030	4500	28105	1+1	10	Come da prescrizione planivolumetrica di cui alla tav.8 e alla tav. 11	edificato
2	3780	1500	13230	1+1	10		NON edificato
3	3800	1700	13300	1+1	10		edificato
4	2765	1280	9677	1+1	10		NON edificato
5	2975	1305	10412	1+1	10		NON edificato
6	2840	1380	9940	1+1	10		NON edificato
7	2880	1340	10080	1+1	10		NON edificato
TOTALE	27070	13005	94744				

* Escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e volumi tecnici in genere.

a - la superficie coperta massima risulta dall'estensione perimetrata dalle massime sagome di ingombro di cui alla tav. 8.

b - gli interventi sui singoli lotti dovranno essere conformi congiuntamente sia alla massima superficie coperta che alle volumetrie di cui sopra

precisazioni in merito all'insediamento dell'attività, nella zona urbanistica in oggetto

In riferimento all'insediamento delle "*industrie insalubri*" all'interno della zona produttiva di espansione di C.da Piane di Chienti, nella frazione di Casette Verdini, si fa presente come la normativa tecnica attuativa del piano regolatore generale vigente, specificatamente all'art.20, non vieti espressamente l'insediamento di tali attività, come invece fa, al comma 4 dello stesso articolo, per le "industrie nocive", che descrive più nel dettaglio all'art.22 della stessa normativa, individuandole come quelle che "*producono e lavorano rifiuti domestici e/o speciali classificati "pericolosi", come sopra definiti, o rifiuti della tipologia indicata all'art.8, primo comma, del citato D.Lgs. n.22/1997*".

La "insalubrità" dell'attività della CGM srl, è dovuta all'utilizzo nel processo di surgelazione nella cella frigorifera, di ammoniaca (NH3), definita come gas-tossico, all'art.4 comma 1, lettera a) del R.D. 147/1927, per un quantitativo massimo di 1000 kg..

Per la detenzione e utilizzo della sostanza di cui sopra, è stato rilasciato il "parere favorevole", dalla Commissione Tecnica Permanente per i Gas Tossici, presieduta dall'ASUR di Macerata, in data 24/09/2018 prot. 99702.

Il procedimento di variante parziale al PRG, attuato dalla ditta CGM srl, ha comportato anche la modifica dell'articolo 20 delle N.T.A. del PRG vigente, con l'inserimento della prescrizione particolare n.48, che oltre a descrivere gli aspetti quantitativi della variante urbanistica identificata come "SUAP_CGM", specifica che : "*Possono essere localizzate all'interno del comparto in oggetto, le attività di cui all'art.216 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, a condizione che vengano attuate tutte le misure idonee di tutela e richiesti i necessari pareri agli enti preposti.*"

relazione in merito alla compatibilità dell'intervento con il P.T.C.

Relativamente alle direttive, indirizzi e prescrizioni del PTC, si evidenzia quanto segue :

- la variante proposta, riguarda un ambito già urbanizzato e per il quale furono approvati i necessari strumenti urbanistici attuativi, prima dell'adozione definitiva del PTC:
 - PL_SAPA (adottato dal Comune di Pollenza con D.C.C. n.24 del 09/05/1997 e approvato con D.C.C. n.52 del 26/09/1997)
 - PL_15 (adottato dal Comune di Pollenza con D.C.C. n.28 del 25/06/1998 e approvato con D.G.P. n.366 del 13/11/2001)
- la stessa non comporta l'ampliamento della Superficie Territoriale originaria ma, all'interno del suo perimetro, prevede una redistribuzione tra superfici edificabili e superfici a parcheggio, con la variazione di alcuni parametri edilizi, dovuti alle necessità progettuali, e organizzative dell'azienda;
- le opere di urbanizzazione primaria risultano completate, acquisite al patrimonio comunale, e risultano edificati un numero significativo dei lotti esistenti, e inoltre nello specifico l'intervento edilizio-urbanistico di cui trattasi, va a interessare, tra l'altro, anche due fabbricati esistenti.

Si riporta un riepilogo descrittivo-quantitativo dello stato di attuazione dell'intero comparto. (I dati sono stati rilevati, per quanto riguarda la superficie, graficamente dalla sovrapposizione d'immagini satellitari e stralci catastali, per quanto riguarda i volumi, per quelli non a conoscenza, assegnando alle stesse superfici un'altezza media stimata dall'esterno)

PL_SAPA

LOTTO N.	SUPERFICIE LOTTO (SF) mq	SUPERFICIE COPERTA GRAFICA (SC) mq	VOLUME REALIZZATO STIMATO (V) mc	stato di attuazione
1	2195	2003	17385	edificato
2	2035			
3	2025	602	4214	edificato
4	2500	660	4454	edificato
5	2500	954	6678	edificato
6	2010			NON edificato
7	2450	650	4314	edificato
8	3000	965	7238	edificato
9	3010			NON edificato
10	3960			NON edificato
totale :	25685	5834	44283	

PL_15

LOTTO N.	SUPERFICIE LOTTO (SF) mq	SUPERFICIE COPERTA GRAFICA (SC) mq	VOLUME REALIZZATO STIMATO (V) mc	stato di attuazione
1	8030	3353	23471	edificato
2	3780			NON edificato
3	3800	1614	12105	edificato
4	2765			NON edificato
5	2975			NON edificato
6	2840			NON edificato
7	2880			NON edificato
totale :	27070	4967	35576	
totale SUPERFICIE FONDIARIA (SF) mq : 52.755 mq totale SUPERFICIE COPERTA (SC) esistente : 10.801 mq totale VOLUME (V) esistente : 79.859 mq				
rapporto % SC/SF 20,47 %, superiore al 12,50% rapporto V/SF 1,51 mc/mq, superiore a 1,50 mc/mq				

Visto quanto evidenziato sopra, e le disposizioni contenute nell'art.8 delle NTA del PTC, la presente variante parziale al PRG del Comune di Pollenza, identificata come "SUAP_CGM", riguardando un'area, attuata precedentemente all'entrata in vigore del PTC, attraverso degli strumenti attuativi che ad oggi risultano scaduti, ma che di fatto alla luce dell'attuale grado di urbanizzazione, descritto nella tabella di cui sopra, consentono di identificarla come "area urbanizzata", come definita dal 5° comma dell'art.27 delle NTA del PPAR e dal punto II° della Direttiva Regionale n.14 dl 2/10/1997, pur risultando nello strumento urbanistico generale ancora come di espansione solo per un mancato aggiornamento e adeguamento dello stesso PRG da parte dell'Amministrazione Comunale, e che quindi possa essere ritenuta esente dall'applicazione delle direttive, degli indirizzi e delle prescrizioni dello strumento territoriale e coordinamento provinciale.

Comunque si evidenzia, che volendo verificare la congruità della variante proposta, alle direttive, indirizzi e prescrizioni del PTC, conformemente ai dettami dell'art.5 delle NTA dello stesso strumento di pianificazione provinciale, emerge quanto segue :

- TAV.EN_3a :

- dalla verifica della tavola allegata al sito web del PTC, l'area oggetto d'intervento ricade all'interno delle "aree coltivale di valle". Si evidenzia, che la variante proposta non consiste nella "trasformazione" di un'area di supporto agli elementi diffusi del paesaggio agrario, in quanto come più volte specificato, ci si trova all'interno di una zona industriale, già antropizzata, che di fatto non svolge più una funzione fondamentale nella salvaguardia della biodiversità. Ma comunque è opportuno evidenziare, che in fase progettuale, sono state fatte delle scelte architettoniche, atte a mitigare l'intervento, seppur inserito in un contesto già idoneo allo stesso, con la perimetrazione del lotto con idonee alberature;
- i lotti in oggetto sembrano, con il grado di approssimazione dovuto alla scala di rappresentazione della tavola a disposizione nel web, posti marginalmente, o parzialmente interessati, da un "varco fluviale".

Dalla lettura della definizione riportata nell'art.7.1.15 delle relative NTA, dove lo stesso viene inteso come "*una porzione di territorio prevalentemente libero, lungo la valle fluviale, compresa tra aree edificate.*", ci sentiamo di poter affermare che specificatamente l'area oggetto della presente variante, sia, eventualmente anche con una ripermetrazione dello stesso vincolo, esterna al "varco fluviale". Infatti se volessimo descrivere puntualmente l'area di cui trattasi, non l'andremmo a definire come una "*...porzione di territorio prevalentemente libero...*" in quanto come più volte ribadito ci troviamo all'interno di una zona industriale, che definiremmo più

probabilmente come "*area edificata*", già antropizzata e urbanizzata, visto che si trova tra due infrastrutture importanti, quali la linea ferroviaria Civitanova-Albacina, e la strada statale n.77, e perimetrati da una strada comunale, di lottizzazione, e già destinata al completamento dell'edificazione di quei lotti attualmente "liberi", attraverso l'attuazione delle disposizioni dei piani attuativi, approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PTC.

- TAV.EN_3b :

- dalla verifica della tavola allegata al sito web del PTC, l'area oggetto d'intervento ricade all'interno delle "piane alluvionali".

E' bene evidenziare che l'area di cui trattasi, verificando anche sul P.A.I., è esterna alle aree soggette con maggiore frequenza ad esondazioni e a quelle per piene eccezionali. Per quanto riguarda i pozzi per l'approvvigionamento idrico, si fa presente che ne è già esistente uno (regolarmente codificato dalla Regione Marche), e che è stata richiesta al competente ufficio regionale, l'escavazione di ulteriori due, in quanto l'acqua prelevata è necessaria per il processo produttivo, per il raffrescamento delle torri evaporative del sistema di refrigerazione della cella frigorifera. Si precisa, che le acque utilizzate non saranno rimesse nella falda e che saranno presi tutti gli accorgimenti necessari a preservare gli stessi pozzi da qualsiasi forma d'inquinamento.

Visto quanto sopra, emerge che, l'intervento proposto possa ritenersi congruo alle direttive, agli indirizzi e alle prescrizioni del PTC.

aspetti ambientali dell'intervento

In riferimento agli aspetti ambientali, propri dell'attività che si andrà ad insediare nel comporta edificatorio in oggetto (industria alimentare per la lavorazione e conservazione di prodotti surgelati), che è bene ulteriormente evidenziare, già era urbanisticamente destinato all'insediamento di attività industriali/artigianali, ad integrazione di quanto precedentemente trasmesso, e ad evasione della richiesta di puntuali delucidazioni, come riportate nella nota del 102/09/2018 prot. 24606 del Settore Territorio e Ambiente della Provincia di Macerata, si fa presente quanto segue :

- la potenza termica nominale dell'impianto termico, che si è intenzionati ad installare nel nuovo complesso produttivo oggetto del presente SUAP, che sarà alimentata a gas metano, è pari a 0,85 MW. Vista anche la tipologia dell'attività produttiva, si ritiene necessario, completare l'impianto con un gruppo elettrogeno di soccorso, alimentato a gasolio, con potenza termica nominale pari a 0,44 MW.

- Come ampiamente evidenziato negli elaborati allegati al presente procedimento SUAP, è intenzione del soggetto proponente (CGM srl), utilizzare per ciclo di raffreddamento, come fluido refrigerante, l'ammoniaca anidra (NH₃), che viene considerata gas tossico, nel Regio Decreto n. 147 del 09/01/1927. Per la detenzione e l'utilizzo della stessa, è stato richiesto il parere preventivo alla Commissione Tecnica Permanente per i Gas Tossici, presieduta dall'ASUR MARCHE AV3, che si è espressa in maniera FAVOREVOLE con atto del 24/09/2018 prot.99702, per un quantitativo massimo di 1000 kg.

Si sottolinea, che l'intero quantitativo di NH₃, sarà localizzato in "*ambiente confinato*", identificabile nella sala macchine.

E' bene precisare inoltre, che seppur l'utilizzo e la detenzione dell'ammoniaca, classifichi l'attività produttiva in essere, come industria insalubre di prima classe, che l'introduzione di nuovi metodi e/o di speciali cautele, atti a garantire soluzioni che non comportano il nocumento alla salute del vicinato, la stessa può addirittura essere permessa nell'abitato (art.216 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265).

Di seguito quindi, come già dimostrato per il rilascio del parere della Commissione Provinciale Permanente in materia, si evidenziano le caratteristiche costruttive previste nella realizzazione dell'impianto e della centrale frigo, che consentono di non provocare "nocumento" alla salute del vicinato:

- La nuova attività della CGM SRL verrà avviata all'interno di una zona industriale, i fabbricati residenziali "sparsi", sono ubicati a distanze superiori a 50 mt. dalla

stessa; il lay-out meccanico della centrale frigo esclude il pericolo di possibili dispersioni di ammoniaca nell'ambiente in quanto tutta la carica di 1000 kg è conservata esclusivamente all'interno della sala macchine. Nel progetto del circuito frigo si è scelto, infatti, di utilizzare una torre di raffreddamento in luogo del tradizionale condensatore evaporativo che, a fronte di una leggera penalizzazione del rendimento del ciclo frigorifero per la presenza di un ulteriore scambiatore acqua/NH3 in sala macchine, permette di mantenere la carica di NH3, totalmente, all'interno della centrale frigo;

- La prima carica di ammoniaca, avverrà tramite due bombole da 500 kg che saranno trasportate all'interno della sala macchine, e il travaso sarà effettuato, con tubazioni rigide in acciaio, per intero all'interno del locale e a porte chiuse. Il personale addetto all'operazione indosserà gli opportuni DPI;
- I fluidi vettori del freddo che entrano nelle zone di lavorazione sono la CO2 e l'acqua fredda;
- la centrale frigo, realizzata in cemento armato, è costantemente mantenuta in depressione dagli aspiratori dello SCRUBBER posizionato sulla copertura piana della centrale; questa apparecchiatura aspira l'aria dall'interno del locale e la espelle all'esterno mantenendola costantemente sotto controllo attraverso una centrale elettronica di rilevamento ammoniaca;
- lo SCRUBBER interviene per neutralizzare ogni eventuale fuga di NH3, che si dovesse verificare all'interno della centrale frigo, eliminando ogni rischio di dispersione della sostanza nell'ambiente circostante; una possibile fuga si potrebbe verificare infatti, solo all'interno della centrale frigo stessa e qui sarebbe confinata. L'eventuale aria "inquinata", che fosse presente all'interno della sala macchine frigo, sarebbe aspirata, trattata e purificata per intero dallo SCRUBBER prima dell'immissione in atmosfera;
- l'abbattimento dell'ammonica avviene tramite il "lavaggio" dell'aria in transito nello SCRUBBER, con acqua nebulizzata in pressione, spruzzata da ugelli diffusori, opportunamente dimensionati e collocati sul soffitto interno dell'apparecchiatura;
- la centrale frigo, sarà costantemente controllata da sensori di tossicità, posizionati al suo interno; il rilevamento del superamento delle soglie di allarme attiverà automaticamente la procedura di "lavaggio" all'interno dello SCRUBBER;
- l'acqua spruzzata dagli ugelli, assorbe per intero tutte le particelle di ammoniaca in sospensione nell'aria, per cui a valle dello SCRUBBER, l'aria immessa in

ambiente sarà totalmente priva di ogni traccia di ammoniacca;

- l'attivazione dei diffusori d'acqua, è comandata da elettrovalvole che ricevono il segnale dalla centrale che analizza e monitorizza, attraverso sensori di tossicità opportunamente posizionati, l'aria all'interno della centrale frigo;
- il sistema SCRUBBER, la centrale di rilevazione fughe, gli aspiratori, la pompa di alimentazione acqua, le elettrovalvole, sono alimentate da una linea elettrica preferenziale, che è dotata anche di autonomo gruppo di continuità;
- lo SCRUBBER è dotato, per garantire sempre la continuità del servizio, di due aspiratori ognuno dei quali in grado di trattare l'intero volume d'aria necessario ai fini della sicurezza;
- l'acqua con l'ammoniaca disciolta, proveniente dallo SCRUBBER, sarà raccolta in una apposita vasca a tenuta; lo smaltimento avverrà attraverso ditte specializzate;
- l'impianto così come progettato, è provvisto di una serie di valvole di sicurezza che lo proteggono da sovrappressioni. Gli sfiati di ammoniacca provenienti da tali valvole sono tutti raccordati con tubazioni in acciaio e convogliati in una apposita vasca di abbattimento ammoniacca interrata del volume di 10 mc atta a contenere un volume d'acqua di 9 mc maggiore dei $1000 \text{ kg}/130 = 7,69 \text{ mc}$ necessari in base alla circolare ANCC n.1993/1940. L'ammoniaca gorgoglia in acqua e si neutralizza. La vasca sarà realizzata in adiacenza alla sala macchine. Lo smaltimento del composito "acqua-ammoniaca" avverrà tramite ditte specializzate.

Le scelte progettuali sopra descritte, portano a dichiarare che :

- le eventuali emissioni diffuse, che potrebbero svilupparsi all'interno della centrale frigo, saranno neutralizzate dallo SCRUBBER.
- le eventuali emissioni dalle valvole di sicurezza, saranno neutralizzate in acqua, attraverso il circuito chiuso realizzato con tubi di acciaio, con giunture saldate, che collega i punti di emissioni delle singole valvole di sicurezza, alla vasca interrata di neutralizzazione dell'ammoniaca.

Per quanto riguarda la valutazione previsionale d'impatto acustico, seppur il titolare dell'impianto ha già dichiarato negli elaborati progettuali, l'impegno a non produrre valori di emissione, immissione assoluti e differenziali, superiori ai valori limite stabiliti dalle norme vigenti, anche in relazione all'area di classe acustica in cui il nuovo edificio ricade, viene allegato l'elaborato in oggetto, dove viene valutato preventivamente, l'impatto acustico

del nuovo opificio, ipotizzando l'utilizzazione di macchinari di caratteristiche simili, a quelli che si prevede mettere in opera.

Per quanto riguarda invece le emissioni in atmosfera, seppur non si è ancora a conoscenza dell'effettiva produttività aziendale nel nuovo opificio, si ritiene, da stima effettuata dalla stessa ditta alla luce delle attuali produzioni, congruo individuare la produzione giornaliera all'interno del "range" di 350/1000 kg/giorno. Tale produttività stimata, consente alla proprietà stessa di avvalersi della disciplina delle "autorizzazioni generali alle emissioni in atmosfera" di cui il D.Lgs.152/2006 Parte V e s.m.i.. Si allega la dichiarazione di adesione, di cui alla D.G.P. n.109 del 29/03/2011, e gli allegati necessari.