

PAVI 2019

RI) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) ALLEGATO A (INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI)

ST) PERIZIA DI STIMA LOTTO DE IN VIA FERMI

V3) VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577 - Stralcio tavola 3 - vigente

- Stralcio tavola 3 - variante

VS) VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577 - Verifica standard a parcheggio - vigente

- Verifica standard a parcheggio - variante

EV) VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577 - Verifica preventiva esenzione V.A.S.

- verifica incremento S.U.L.

VN) VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577 - Stralcio N.T.A.



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
RELAZIONE TECNICA VARIANTE PRG**

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

RI



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.0733/548717-18-19-20; fax 0733/548712 - e.mail urbanistica@comune.pollenza.mc.it - territorio@comune.pollenza.mc.it - lavoripubblici@comune.pollenza.mc.it

prot.UTC 382 / 18 / B

Pollenza, 12 dicembre 2018

RIF.TO: delibera di giunta comunale n. 151 del 30/07/2018;
Perizia di Stima lotto in via Fermi, prot.UTC 382/12/B del 12/12/2018;
Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2019/2021.

OGGETTO: Decreto Legge 112/2008, convertito in legge 133/2008, art. 58.
Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari P.A.V.I. 2019-2021.
INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE

Spett.le Amministrazione Comunale
piazza Libertà 16
62010 – POLLENZA

e p.c. Spett.le Segretario Comunale
piazza Libertà 16
62010 – POLLENZA

Sommario

1	Premesse.....	2
1.1	Premessa normativa.....	2
1.2	Premessa metodologica.....	2
1.3	Premessa urbanistica.....	2
1.4	Premessa patrimoniale e di conformazione della proprietà.....	2
2	Elenco dei beni immobili inclusi nel P.A.V.I.	3
2.1	Schede descrittive dei beni.....	3
2.1.1	Scheda descrittiva del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577).....	3
2.1.2	Scheda descrittiva del bene n. 2 (Fg.21 mappale 141 sub 33)	4
2.1.3	Scheda descrittiva del bene n. 3 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)	4
2.2	Schede urbanistiche.....	5
2.2.1	Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)	5
2.2.2	Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 2 (Fg.21 mappale 141 sub 33).....	7
2.2.3	Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 3 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10).....	7
3	ALLEGATI	9
3.1	Estratti dai registri catastali.....	9
3.1.1	Visura catastale del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577).....	9
3.1.2	Visura catastale del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)	10
3.1.3	Visura catastale del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)	11
3.2	Estratti mappe catastali	12
3.2.1	Estratto mappa catastale del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)	12
3.2.2	Estratto mappa catastale del bene n. 2 (Fg.21 mappale 141 sub 33).....	13
3.2.3	Estratto mappa catastale del bene n. 3 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)	13
3.3	Ortofoto.....	14
3.3.1	Individuazione del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)	15
3.3.2	Individuazione del bene n. 2 (Fg.21 mappale 141porz.)	15
3.3.3	Individuazione del bene n. 3 (Fg.10 mappali 212porz.-574porz.-667porz.)	16

Allegati (fuori testo)

A TABELLA RIEPILOGATIVA - ELENCO IMMOBILI

1 Premesse

1.1 Premessa normativa.

Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (di seguito PAVI) è stato introdotto dall'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16 dicembre 2009, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, della legge 133 del 2008, è stato modificato dall'art. 27, comma 7, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Il PAVI viene redatto su proposta dell'organo esecutivo di governo dell'ente territoriale (Giunta comunale) e approvato dal Consiglio comunale, e costituisce un allegato al bilancio di previsione ed in attuazione dei principi della legge n. 133/2008 *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*, e persegue gli obiettivi orientati alla valorizzazione e successiva alienazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.

1.2 Premessa metodologica.

Il PAVI è redatto partendo dalla ricognizione del patrimonio immobiliare mediante operazioni di individuazione, catalogazione e codifica dei singoli beni facenti parte del patrimonio dell'Ente, che siano suscettibili di valorizzazione poiché non funzionali o non più funzionanti alle attività istituzionali.

La finalità del PAVI è la valorizzazione del patrimonio attribuendo specifici aspetti di criticità o di opportunità che tengono conto del valore incrementabile del bene, dei costi, degli eventuali vincoli o condizioni presenti (comodati d'uso, convenzioni d'uso, contratti di locazione e loro scadenze, vincoli notarili od urbanistici sugli stessi qualora esistenti, problemi di agibilità, sicurezza, necessità di interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia, ecc), infine sono state definite le modalità per giungere alla cessione dei beni.

1.3 Premessa urbanistica.

La vigente normativa in materia di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, di cui all'art. 58 della legge n. 133/2008, come modificato ed integrato dall'art. 27 della legge 214 del 22/12/2011, stabilisce che *"la deliberazione del consiglio comunale di approvazione ... del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili"* ivi compresi, e che le medesime varianti, *"qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica"*.

La variante così disposta, ai sensi dell'art. 26ter della legge regionale n. 34/1992, necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata, nei seguenti casi:

- a) qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni;
- b) comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso in specie il presente PAVI non comporta alcuna variante allo strumento urbanistico generale del comune, cosicché non occorre prevedere alcuna procedura speciale ai sensi del combinato disposto degli articoli 26 e 26ter della legge regionale 34/1992.

1.4 Premessa patrimoniale e di conformazione della proprietà.

Il primo comma dell'art. 58 della legge 133/2008 prevede oggi che il PAVI sia redatto *"sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici"*, pertanto anche a prescindere dalle pregresse attività formali di trascrizione nei pubblici registri immobiliari e di voltura nei registri catastali.

La mera pubblicazione dell'elenco, ai sensi dei commi 3 e 4 della norma citata, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile (effetti della trascrizione), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene nei registri catastali provvedendo, qualora, necessari, alle conseguenti attività di trascrizione e voltura.

Contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

2 Elenco dei beni immobili inclusi nel P.A.V.I.

2.1 Schede descrittive dei beni

L'elenco dei beni immobili inclusi nel PAVI ai fini della loro valorizzazione mediante alienazione è quello di cui alle schede analitiche di seguito riportate.

2.1.1 Scheda descrittiva del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)

n.	foglio	mappale	
	45	577	Totale superficie mq. 1.255 di cui: mq. 1255,00 con cambio destinazione urbanistica (parcheggio/DE)
Si tratta della nuova area a standard urbanistico a parcheggio in via E.Fermi, come sopra individuata, ubicata nell'ambito del nuovo comparto edificatorio costituito con la variante parziale al PRG tramite SUAP promossa dalla ditta CGM S.r.l. di Pollenza e recentemente approvata in via definitiva con delibera di consiglio comunale n. 59/2018, oggetto di permuta con l'analoga area collocata lungo via F.Filelfo con la medesima ditta CGM S.r.l., con rogito notarile ancora in corso di perfezionamento. L'area è ubicata in una zona produttiva di espansione nel contesto territoriale delle ex lottizzazioni produttive "SAPA" e "PL.15" ormai ampiamente scadute e completamente urbanizzate, già servita dalle infrastrutture a rete e dalla viabilità pubblica esistente, per la quale è prevista una media densità fondiaria a completamento degli insediamenti esistenti. L'area è attualmente ancora da sistemare in ordine alla concreta realizzazione degli stalli di sosta e risulta tuttora incolta, seppure urbanisticamente destinata a PARCHEGGIO di pertinenza degli insediamenti produttivi esistenti e di progetto, così come ricevuta in permuta dalla ditta proprietaria. Nel corso dell'istruttoria tecnica della precedente variante parziale al PRG, nell'ambito del SUAP CGM S.r.l., si era già potuto accertare come tale area a parcheggio, inizialmente collocata lungo via F.Filelfo, e poi oggetto di delocalizzazione mediante permuta e contestuale trasformazione urbanistica, risultasse del tutto sovrabbondante rispetto alla dotazione prevista dalle vigenti normative in materia e dallo strumento urbanistico generale del comune. Sia per lo stato di fatto in cui si trova (tuttora ancora da trasformare) che per la posizione (collocata marginalmente rispetto agli insediamenti produttivi esistenti e di progetto) che la caratterizza, non appare idonea ad assumere rilevanti destinazioni d'uso pubblico, ma può essere meglio utilizzata mediante iniziativa privata attraverso la regolarizzazione degli ambiti di pertinenza dei limitrofi lotti esistenti con un evidente risparmio per i costi pubblici di gestione. Pertanto l'individuazione dello standard urbanistico a parcheggio lungo la viabilità esistente consente una migliore fruizione dello stesso da parte dell'utenza in connessione ai fabbricati di pertinenza, e la trasformazione in lotto edificabile costituisce sostanzialmente il ripristino della originaria conformazione urbanistica dell'area. L'area non è soggetta né al vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42/2004, né al vincolo idrogeologico.			

Nel caso di specie il bene in elenco, parte del patrimonio comunale, già regolarmente frazionato,

risulta nella disponibilità del comune di Pollenza in forza dell'atto pubblico di cessione in permuta da parte della ditta CGM S.r.l. in corso di stipula, sulla base dell'autorizzazione in tal senso concessa con delibera di consiglio comunale n. 38 del 17/07/2018 e della successiva delibera di giunta comunale n. 192 del 04/10/2018, pertanto gli effetti conformativi della proprietà derivano dalla predetta documentazione e non discendono dal presente PAVI.

2.1.2 Scheda descrittiva del bene n. 2 (Fg.21 mappale 141 sub 33)

n.	foglio	mappale	
	21	141 sub 33	Totale superficie mq. 14 di cui: mq. 14 da cedersi
Si tratta di un piccolo vano, come sopra catastalmente individuato, di cui si è rilevata l'esistenza al piano primo a seguito della complessiva revisione catastale della porzione di immobile, destinata a bar, di proprietà dei sigg. Andreani nell'ambito del complesso del Teatro Comunale. Tale locale, di fatto in uso agli attuali proprietari del bar del Teatro come magazzino, è raggiungibile, al momento in via esclusiva, dallo stesso bar del Teatro mediante una piccola scala, dal bagno di servizio. Il vano, della complessiva superficie utile di 14 metri quadrati, ha un'altezza utile interna di 2,60 metri e risulta essere dotato di una finestra sul cortile retrostante il teatro comunale, presenta un pavimento costituito da piastrelle di graniglia e pareti intonacate al grezzo e tinteggiate. L'immobile è urbanisticamente compreso in zona A "Centro Storico". Sia per lo stato di fatto in cui si trova, sia per la collocazione che lo caratterizza, l'immobile in questione non appare idoneo ad assumere destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civiche funzionalmente autonome (da tempo immemore risulta di fatto accorpato all'esistente bar del teatro di cui costituisce, in tal senso, il magazzino ed il deposito), mentre può essere meglio utilizzato mediante iniziativa privata per agevolare il potenziamento dell'attività produttiva esistente. L'intero complesso del Teatro Comunale, di cui il presente immobile fa parte, è stato già oggetto di preventiva verifica dell'interesse culturale, come prescritto dall'art. 12 del decreto legislativo n. 42/2004, accertando da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche la specifica tutela ai sensi del D.M. 26/10/1985. Ai fini della sua alienazione pertanto, per l'immobile è stata già avviata la specifica procedura prevista dall'art. 55, recante "<i>Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale</i>", del codice dei beni culturali, d.lgs. 42/2004, con formale richiesta di autorizzazione al MiBACT, Direzione Regionale BBCC delle Marche con nota n. 8180 del 13/06/2016, cui ancora però non è stato dato riscontro.			

Nel caso di specie il bene in elenco, parte del patrimonio comunale, è in uso al comune da tempo remoto in quanto pertinenza dei locali annessi al Teatro ed al Cinema comunali, originariamente derivati dalla trasformazione del complesso dell'ex Monte di Pietà. Gli effetti conformativi della proprietà non discendono pertanto dal presente PAVI.

2.1.3 Scheda descrittiva del bene n. 3 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)

n.	foglio	mappale	
	2	21	sub 8-10
L'unità immobiliare di che trattasi risultava essere inserita all'interno di un complesso immobiliare costituito da un edificio bifamiliare di civile abitazione a tre piani fuori terra, oltre un livello sottotetto, risalente alla prima metà degli anni '70 del secolo scorso, situato all'interno di una corte esclusiva non recintata posta lungo la strada provinciale 108 "dei Rotelli". L'edificio presentava una struttura portante di tipo misto con pareti perimetrali portanti in muratura			

n.	foglio 2	mappale 21	sub 8-10
di mattoni in laterizio e pilastri in conglomerato cementizio armato al centro dell'immobile con travi portanti anch'esse in conglomerato cementizio armato; gli orizzontamenti risultavano costituiti da solai in laterocemento sia ai piani sia in copertura con travetti del tipo prefabbricato e pignatte in laterizio; la copertura a più falde presentava un manto di finitura in elementi prefabbricati di laterizio e le pareti esterne risultavano essere rivestite anch'esse con elementi in laterizio. L'immobile in questione, di agevole accessibilità, distando circa 30 metri dalla strada provinciale 108 "dei Rotelli", risultava essere distinto al nuovo catasto edilizio urbano del comune di Pollenza, al foglio 2 con mappale 21 e comprende 2 alloggi prevalentemente collocati al piano primo e secondo ed un garage al piano terra, oltre alla corte esclusiva di mq 1.185. L'unità immobiliare precedentemente di esclusiva proprietà del sig. Mitillo Silvano (in virtù del precedente atto rep. 4880 del 20/10/1995 a rogito del notaio Borri di Camerino, ivi registrato con n. 328 del 03/11/1995), è distinta con sub 8 (garage al piano terra, categoria C/6 di superficie pari a mq 58) e sub 10 (abitazione civile al piano terra e primo, categoria A/3 di superficie pari a mq 106, oltre balconi e terrazze per mq 24, e pertinenze al piano terra per mq 19,70). L'area di cui l'immobile fa parte è attualmente destinata a ZONA AGRICOLA normale disciplinata dall'art 26 delle N.T.A.. Sia per lo stato di fatto in cui si trova che per la posizione che la caratterizza, non appare idonea ad assumere rilevanti destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civiche, ma può essere meglio utilizzata mediante iniziativa privata attraverso la regolarizzazione degli ambiti di pertinenza dei lotti esistenti con un evidente risparmio per i costi pubblici di gestione. L'area non è soggetta né al vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42/2004, né al vincolo idrogeologico.			

Nel caso di specie il bene in elenco, parte del patrimonio comunale, è regolarmente intestato al comune di Pollenza in forza dell'atto pubblico "donazione modale" rep. 10433 del 09/04/2002 a rogito del notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche, registrato a Macerata con n. 1332 del 23/04/2002, e completato dall'iscrizione nei registri catastali, pertanto gli effetti conformativi della proprietà derivano dalla predetta documentazione e non discendono dal presente PAVI.

2.2 Schede urbanistiche.

2.2.1 Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 1 (Fig.45 mappale 577)

La valorizzazione, nel caso di specie, necessita dell'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica rispetto all'attuale.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Foglio	45	mappale	577
parte	superficie mq. 1.255 (su un totale di mq 1.255)			
ubicazione	via E.Fermi			
provenienza	Patrimonio comunale - permuta CGM S.r.l.			
utilizzo attuale	Parcheggio pubblico di pertinenza della strada comunale via E. Fermi			
utilizzo previsto	PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (prescrizione speciale N49)			
destinazione urbanistica attuale	PARCHEGGIO			
destinazione urbanistica prevista	PRODUTTIVO DI ESPANSIONE			
disciplina urbanistica attuale	art. 20 N.T.A. - zona DE - art. 37 parcheggi			
disciplina urbanistica prevista	art. 20 N.T.A. - zona DE - prescrizione speciale N49			
riguarda aree agricole?	SI (allega verifica art.11 L.R. 22/2011)		X	NO
	X in tutto		in parte	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Foglio	45	mappale	577
incremento capacità edificatoria in misura	☒ SI	☐ NO		
	Ampiamente inferiore al 20% della S.U.L. esistente e comunque per max 400 mq			
soggetto a verifica PTC	☐ SI	☒ NO		
	trattasi di area urbanizzata esente ex art. 8.2.1 NTA del PTC			
presenza vincoli	☐ SI	1)		
		2)		
verifica compatibilità idraulica?	☐ SI	☒ NO	in quanto trattasi di intervento: non comportante variazione di permeabilità superficiale, ai sensi della lettera "a)" del punto 3.3 della D.G.R. 53/2014	
assoggettabilità a V.A.S.?	☐ SI	☒ NO	in quanto trattasi di variante: che non contempla trasferimento della capacità edificatoria in siti diversi da quelli originari e non determina un incremento della capacità edificatoria superiore al 20% della superficie utile lorda per un massimo di 400 metri quadrati e non contiene opere soggette a V.I.A. o Valutazione di Incidenza ai sensi della lettera Kbis del punto 8. del paragrafo 1.3 della D.G.R. 1813 del 21/12/2000 recante "Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al d.lgs. 152/2006 così come modificato dal d.lgs. 128/2010"	
valore attuale (ca.)	€ 35.000,00 totale			
valore previsto(ca.)	€ 75.000,00			
finalità valorizzazione	Alienazione mediante procedura di evidenza pubblica e, in caso di diserzione della gara, successiva procedura negoziata dell'area trasformata (mappale 577).			
note	Non necessita di potenziamento delle urbanizzazioni in quanto l'area di riferimento è completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione necessarie collaudate e prese in carico dal comune.			

La valorizzazione, nel caso di specie, non può prescindere dall'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica.

L'area inserita nel PAVI è attualmente destinata a PARCHEGGIO nell'ambito della esistente zona DE produttiva di espansione, disciplinata dal combinato disposto degli artt. 20 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente.

La destinazione attribuita all'intera area sarà resa omogenea con la restante zona DE produttiva di espansione e soggetta alla normativa di cui all'articolo 20, prescrizione speciale N49 delle N.T.A. dello stesso strumento urbanistico generale vigente come di seguito specificata:

N.49 L'edificazione del lotto libero "L10bis" (foglio n.45 p.lla n.577), ricadente all'interno della lottizzazione ex "PL_SAPA", oramai scaduta, che per effetto della variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. ___ del ___/___/2019, potrà essere attuata mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | | | | |
|---------------------------------|------------------|---|----------|-------|
| a) Superficie Lotto | SL | = | 1.125,00 | mq |
| b) Superficie Coperta Massima | SC | = | 200,00 | mq |
| c) Volume Massimo | V _{max} | = | 3.375,00 | mc |
| d) Numero massimo piani | NP | = | 2 | piani |
| e) Altezza massima | H _{max} | = | 10,00 | m |
| f) Distanza minima dai confini | D _c | = | 5,00 | m |
| g) Distanza minima dalle strade | D _s | = | 10,00 | m |

Qualora il lotto venga accorpato ai lotti adiacenti, l'edificazione potrà essere realizzata nel rispetto del volume massimo assegnato a ciascun lotto, e nel rispetto degli indici e parametri del lotto a cui viene accorpato.

In generale, ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della legge n. 133/2008, per il caso in specie la delibera del Consiglio comunale di approvazione del PAVI costituisce variante allo strumento urbanistico generale, sussistendo le condizioni di cui all'art. 26-ter della legge regionale n. 34/1992. Nel caso in specie, in attesa della conferma dell'esenzione dalla VAS da parte della provincia di Macerata, la delibera di approvazione del PAVI non conseguirà gli effetti di adozione della variante al PRG che sarà pertanto demandata ad un successivo distinto atto.

2.2.2 Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 2 (Fig.21 mappale 141 sub 33)

La valorizzazione, nel caso di specie, non necessita dell'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica rispetto all'attuale (zona A).

L'inserimento del bene di che trattasi nel PAVI non comporta, pertanto, alcun effetto urbanistico.

2.2.3 Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 3 (Fig.2 mappale 21 sub 8-10)

La valorizzazione, nel caso di specie, non necessita dell'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica rispetto all'attuale (zona E).

L'inserimento del bene di che trattasi nel PAVI non comporta, pertanto, alcun effetto urbanistico.

2.3 Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Si riportano di seguito gli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG relativi agli immobili compresi nel P.A.V.I. 2019:

RIFERIMENTO PAVI	Variant e PRG NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI - VARIANTE																																																																	
bene n. 1	Art.20 Zone produttive di espansione (DE) <i>Omissis</i> [9] <u>Prescrizioni Particolari:</u> <i>Omissis</i> N.48 In tale ambito cartografato, l’edificazione si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto del progetto approvato con D.C.C. n.59 del 29/11/2018 ai sensi dell’ex art.8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., e comunque nel rispetto dei seguenti indici: <table><tr><td>a) Volume massimo</td><td>V_{max}</td><td>=</td><td>58.641,26</td><td>mc</td></tr><tr><td>b) Superficie coperta massima</td><td>SC_{max}</td><td>=</td><td>7.097,31</td><td>mq</td></tr><tr><td>c) Altezza massima</td><td>H_{max}</td><td>=</td><td>10,00</td><td>ml</td></tr><tr><td>d) Altezza massima cella frigorifera</td><td>H_{max}</td><td>=</td><td>10,80</td><td>ml</td></tr><tr><td>e) Distanza minima dai confini</td><td>D_c</td><td>=</td><td>7,50</td><td>ml</td></tr><tr><td>f) Distanza minima dalle strade</td><td>D_s</td><td>=</td><td colspan="2">in relazione alla larghezza della strada in base al D.M. 1444/1968.</td></tr></table> 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.59 del 29/11/2018 subisce una riduzione della superficie, sarà attuata nel 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: <table><tr><td>a) Superficie Lotto</td><td>SL</td><td>=</td><td>2835,00</td><td>mq</td></tr><tr><td>b) Superficie Coperta Massima</td><td>SC</td><td>=</td><td>1134,00</td><td>mq</td></tr><tr><td>c) Volume Massimo</td><td>V_{max}</td><td>=</td><td>11880</td><td>mc</td></tr><tr><td>d) Numero massimo piano</td><td>NP</td><td>=</td><td>2</td><td>piani</td></tr><tr><td>e) Altezza massima</td><td>H_{max}</td><td>=</td><td>10,00</td><td>ml</td></tr><tr><td>f) Distanza minima dai confini</td><td>D_c</td><td>=</td><td>10,00</td><td>ml</td></tr><tr><td>g) Distanza minima dalle strade</td><td>D_s</td><td>=</td><td>10,00</td><td>ml</td></tr></table> N.49 L’edificazione del lotto libero “L10bis” (foglio n.45 p.lla n.577), ricadente all’interno della	a) Volume massimo	V_{max}	=	58.641,26	mc	b) Superficie coperta massima	SC_{max}	=	7.097,31	mq	c) Altezza massima	H_{max}	=	10,00	ml	d) Altezza massima cella frigorifera	H_{max}	=	10,80	ml	e) Distanza minima dai confini	D_c	=	7,50	ml	f) Distanza minima dalle strade	D_s	=	in relazione alla larghezza della strada in base al D.M. 1444/1968.		a) Superficie Lotto	SL	=	2835,00	mq	b) Superficie Coperta Massima	SC	=	1134,00	mq	c) Volume Massimo	V_{max}	=	11880	mc	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
a) Volume massimo	V_{max}	=	58.641,26	mc																																																														
b) Superficie coperta massima	SC_{max}	=	7.097,31	mq																																																														
c) Altezza massima	H_{max}	=	10,00	ml																																																														
d) Altezza massima cella frigorifera	H_{max}	=	10,80	ml																																																														
e) Distanza minima dai confini	D_c	=	7,50	ml																																																														
f) Distanza minima dalle strade	D_s	=	in relazione alla larghezza della strada in base al D.M. 1444/1968.																																																															
a) Superficie Lotto	SL	=	2835,00	mq																																																														
b) Superficie Coperta Massima	SC	=	1134,00	mq																																																														
c) Volume Massimo	V_{max}	=	11880	mc																																																														
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																																																														

RIFERIMENTO PAVI	Variantе PRG NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI - VARIANTE																																			
	lottizzazione ex “PL_SAPA”, oramai scaduta, che per effetto della variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. __ del __/__/2019, potrà essere attuata mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: <table><tr><td>a) Superficie Lotto</td><td>SL</td><td>=</td><td>1.125,00</td><td>mq</td></tr><tr><td>b) Superficie Coperta Massima</td><td>SC</td><td>=</td><td>200,00</td><td>mq</td></tr><tr><td>c) Volume Massimo</td><td>V_{max}</td><td>=</td><td>3.375,00</td><td>mc</td></tr><tr><td>d) Numero massimo piani</td><td>NP</td><td>=</td><td>2</td><td>piani</td></tr><tr><td>e) Altezza massima</td><td>H_{max}</td><td>=</td><td>10,00</td><td>m</td></tr><tr><td>f) Distanza minima dai confini</td><td>D_c</td><td>=</td><td>5,00</td><td>m</td></tr><tr><td>g) Distanza minima dalle strade</td><td>D_s</td><td>=</td><td>10,00</td><td>m</td></tr></table> Qualora il lotto venga accorpato ai lotti adiacenti, l’edificazione potrà essere realizzata nel rispetto del volume massimo assegnato a ciascun lotto, e nel rispetto degli indici e parametri del lotto a cui viene accorpato. <i>Omissis</i>	a) Superficie Lotto	SL	=	1.125,00	mq	b) Superficie Coperta Massima	SC	=	200,00	mq	c) Volume Massimo	V _{max}	=	3.375,00	mc	d) Numero massimo piani	NP	=	2	piani	e) Altezza massima	H _{max}	=	10,00	m	f) Distanza minima dai confini	D _c	=	5,00	m	g) Distanza minima dalle strade	D _s	=	10,00	m
a) Superficie Lotto	SL	=	1.125,00	mq																																
b) Superficie Coperta Massima	SC	=	200,00	mq																																
c) Volume Massimo	V _{max}	=	3.375,00	mc																																
d) Numero massimo piani	NP	=	2	piani																																
e) Altezza massima	H _{max}	=	10,00	m																																
f) Distanza minima dai confini	D _c	=	5,00	m																																
g) Distanza minima dalle strade	D _s	=	10,00	m																																

3 ALLEGATI

3.1 Estratti dai registri catastali

3.1.1 Visura catastale del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)

Visura sintetica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati al	12/12/2018
Nota: Si allegano di seguito le visure catastali del bene con la relativa scheda planimetrica.	

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2018

Data: 19/12/2018 - Ora: 13.03.58 Fine

Visura n.: T150431 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA
	Foglio: 45 Particella: 577

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	45	577		-	SEMIN 1 ARBOR	11 25		Euro 6,68	Euro 7,26	FRAZIONAMENTO del 11/12/2018 protocollo n. MC0073943 in atti dal 11/12/2018 presentato il 11/12/2018 (n. 73943.1/2018)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CGM S.R.L. con sede in POLLENZA	01377500432*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

3.1.2 Visura catastale del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)

<i>Visura sintetica per immobile</i>	
<i>Situazione degli atti informatizzati al</i>	<i>13/06/2016</i>
Nota: Si allegano di seguito le visure catastali del bene con la relativa scheda planimetrica.	

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2016

Data: 13/06/2016 - Ora: 08.25.38 Fine

Visura n.: T7500 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA
	Foglio: 21 Particella: 141 Sub.: 33

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		21	141	33			C/2	4	14 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 18,08	VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. MC0027941 in atti dal 28/04/2016 FRAZION. E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 9822.1/2016)
Indirizzo					PIAZZA DELLA LIBERTA' n. 23 piano: 1;							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POLLENZA		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

3.1.3 Visura catastale del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)

<i>Visura sintetica per immobile</i>	
<i>Situazione degli atti informatizzati al</i>	<i>15/06/2015</i>
Nota: Si allegano di seguito le visure catastali del bene con la relativa scheda planimetrica.	

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2015

Data: 17/06/2015 - Ora: 12.19.43 Fine

Visura n.: T151344 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA
	Foglio: 2 Particella: 21 Sub.: 5

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
I		2	21	5								VARIAZIONE del 02/09/2014 n. 32310.1/2014 in atti dal 02/09/2014 (protocollo n. MC0079448) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE
Indirizzo					CONTRADA POTENZA piano: T;							

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2015

Data: 17/06/2015 - Ora: 12.20.23 Fine

Visura n.: T151785 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA
	Foglio: 2 Particella: 21 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		2	21	8			C/6	4	58 m²		Euro 74,89 L. 145.000	CLASSAMENTO del 23/04/1993 n. B1194.3/1993 in atti dal 05/05/1997
Indirizzo		CONTRADA POTENZA n. 45 piano: T;										
Annotazioni		convalida di consistenza										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POLLENZA con sede in POLLENZA	00224000430*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/04/2002 Trascrizione n. 3510.1/2002 in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 10433 Rogante: PROF. ENRICO DAMIANI Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2015

Data: 17/06/2015 - Ora: 12.20.49 Fine

Visura n.: T152060 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLLENZA (Codice: F567)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA
	Foglio: 2 Particella: 21 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		2	21	10			A/3	4	7,5 vani		Euro 639,12 L. 1.237.500	CLASSAMENTO del 23/04/1993 n. B1194.3/1993 in atti dal 05/05/1997
Indirizzo					CONTRADA POTENZA n. 45 piano: T-1;							
Annotazioni					convalida di consistenza							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POLLENZA con sede in POLLENZA	00224000430*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/04/2002 Trascrizione n. 3510.1/2002 in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 10433 Rogante: PROF. ENRICO DAMIANI Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

3.2 Estratti mappe catastali

3.2.1 Estratto mappa catastale del bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)

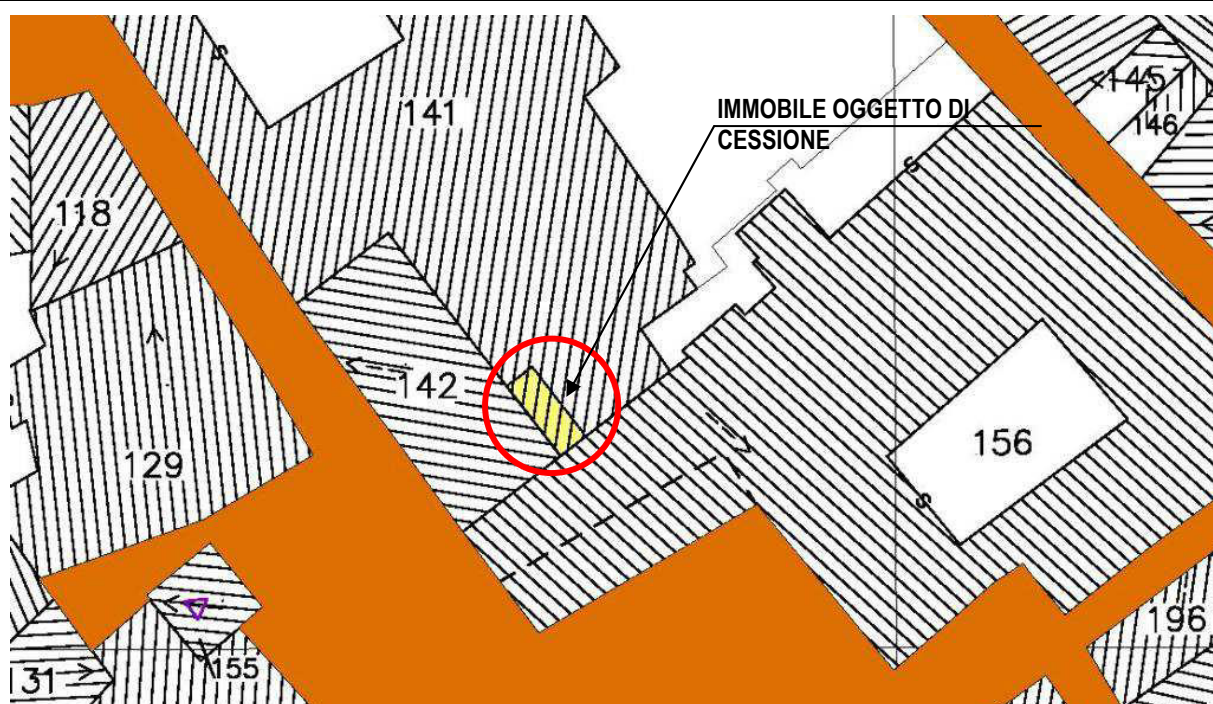
N 16300

H 40100

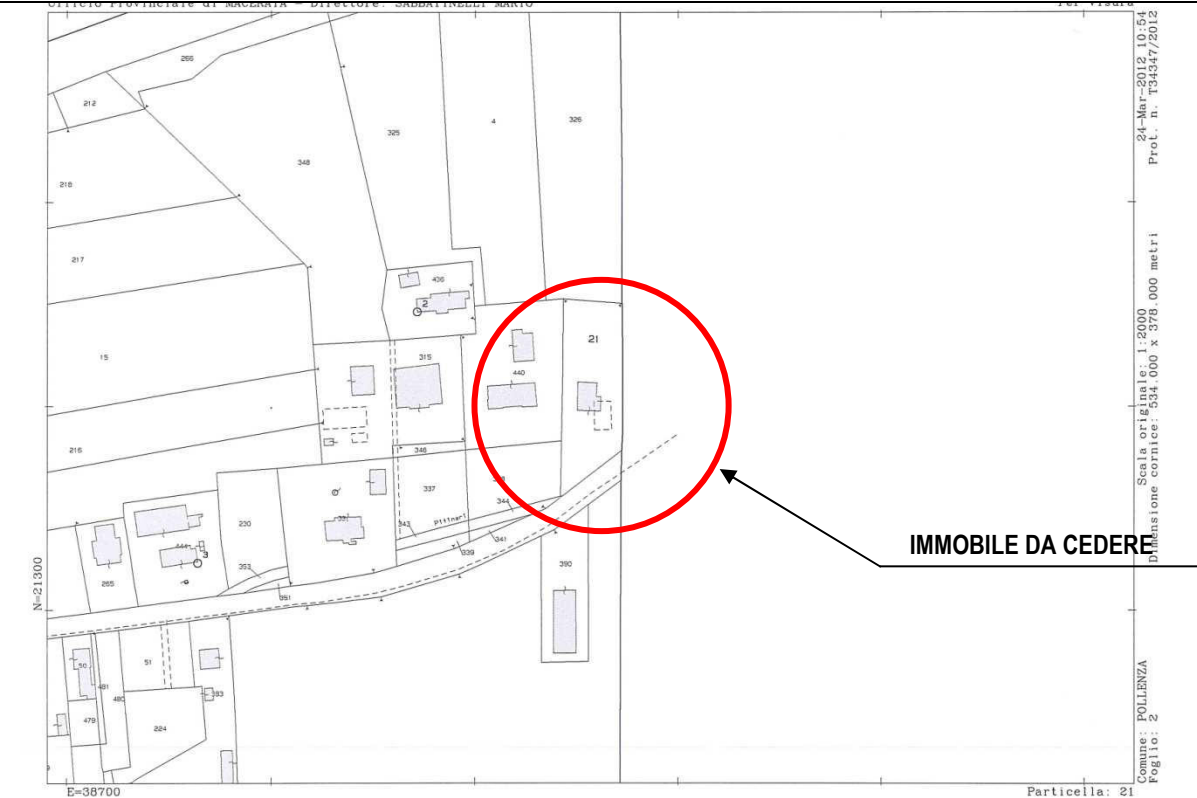


1 Particella: 577

Estratto mappa



Estratto mappa



3.3 Estratti del Piano Territoriale di coordinamento provinciale

Si riportano di seguito esclusivamente gli stralci delle tavole En3a e En3b del vigente Piano Territoriale di Coordinamento provinciale per i beni inclusi nel presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che risultano essere, in forza del medesimo, oggetto di apposita variante parziale al P.R.G. comunale.

Si rileva comunque, come anche specificato dettagliatamente nei paragrafi relativi agli aspetti connessi con la modifica al vigente strumento urbanistico generale del comune, che tutte le varianti parziali conseguenti all'inserimento di parte dei beni immobili di che trattasi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2019/2021 risultano essere inquadrabili nell'ambito delle esenzioni dalle direttive, dagli indirizzi e dalle prescrizioni del P.T.C. secondo quanto previsto all'art. 8.2.1 delle N.T.A. del piano, di cui si riporta l'estratto di specifico interesse:

Art. 8 Disciplina transitoria. Misure di salvaguardia. Esenzioni

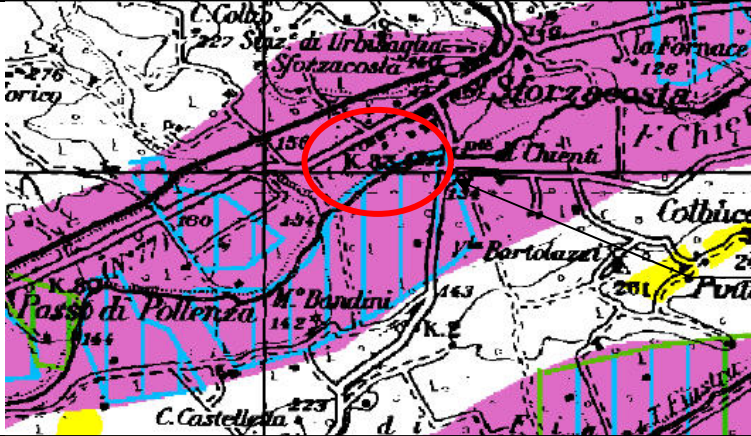
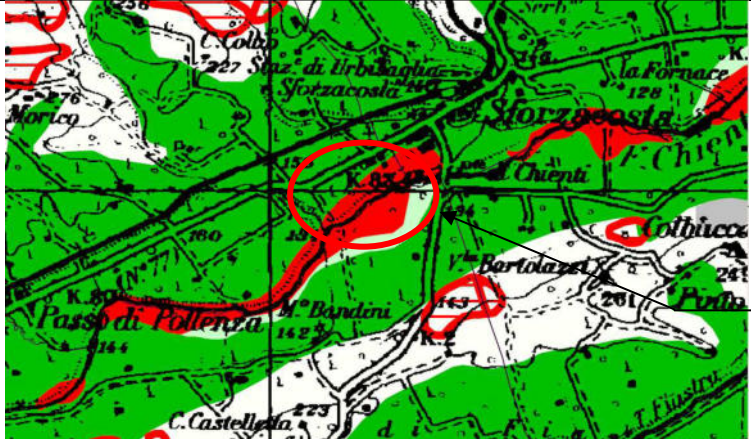
omissis

8.2- Le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni definite ai punti 7.1.1 - 7.1.2 - 7.1.3 - 7.1.4 delle presenti norme non si applicano, **in via definitiva**, per :

8.2.1- le aree urbanizzate così come definite al 5° comma dell'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. e dal punto II° della direttiva Regionale n.14 del 2/10/1997;

omissis

3.3.1 Indicazioni PTC per il bene n. 1 (Fg.45 mappale 577)

stralcio Tavola	EN 3a	
		IMMOBILE DA CEDERE
stralcio Tavola	EN 3b	
		IMMOBILE DA CEDERE

3.4 Ortofoto

3.4.1 Individuazione del bene n. 1 (Fig.45 mappale 577)

Ortofoto



3.4.2 Individuazione del bene n. 2 (Fig.21 mappale 141porz.)

Ortofoto



3.4.3 Individuazione del bene n. 3 (Fg.10 mappali 212porz.-574porz.-667porz.)

Ortofoto



IL RESPONSABILE SETTORE B
ing. Federico Canullo

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

**ALLEGATO A
INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI
P.A.V.I. 2019/2021**

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

A

SCHEMA PIANO ALIENAZIONI 2019-2021

Allegato A

(legge 133 del 06/08/2008, art. 58)

ID	DENOMINAZIONE IMMOBILE	Superficie (mq.)		Dati Catastali				VALORE DI STIMA adeguati con indici ISTAT (F.O.I.)	TIPO PROVENIENZA	UTILIZZO ATTUALE E NOTE	ANNO DI VENDITA	Destinazione di P.R.G.		VERIFICA SOPRINTENDENZA REGIONALE	ERP
		Fondiaria (TERRENO)	FABBRICATO (sup.coperta)	T/F	FOGLIO	MAPPALE	SUB					P	variante (art. 26 ter LR 34/1992)		
1	LOTTO EDIFICABILE IN ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DE già oggetto di variante al PRG tramite SUAP CGM S.r.l. in via F.Filelfo a Casette Verdini	1.125,00		T	45	577		€ 75.000,00	atto "permuta" in corso di stipula da C.G.M. S.r.l. (C.C. 59/2018)	libero	2019	P parcheggio	DE		NO
2	VANO ACCESSORIO (MAGAZZINO) BAR DEL TEATRO COMUNALE		13,91	F	21	141	33	€ 10.000,00	Patrimonio comunale	in uso al gestore del bar del Teatro	2019	A	NO	verifica interesse culturale definita con decreto 234 del 12/10/2012 - richiesto NULLA OSTA ALLA VENDITA (prot. 8180 del 13/06/2016)	NO
3	ALLOGGIO IN FABBRICATO BIFAMILIARE IN C.DA POTENZA 45 (mq106,00 + mq24,00 balconi) CON GARAGE/ANNESSI (mq77,70) E CORTE ESCLUSIVA (mq1185)	1.185,00	135,41	F	2	21	8 10	€ 165.500,00	atto "donazione modale" notaio Damiani rep.10433 del 09/04/2002 da Silvano Mitillo	libero	2019	E	NO		NO
								€ 250.500,00							

Pollenza,

12 dicembre 2018

Il Responsabile Settore B
ing. Federico Canullo

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

PERIZIA DI STIMA LOTTO DE IN VIA FERMI

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

ST

STIMA del PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO
di un AREA EDIFICABILE a DESTINAZIONE PRODUTTIVA
sita nel COMUNE di POLLENZA, in località CASSETTE VERDINI
via E. FERMI (lottizzazione PRODUTTIVA SA.PA.)

12 dicembre 2018

PREMESSA

Il sottoscritto dott.Ing. Federico Canullo, in qualità di responsabile del Settore B – ufficio tecnico comunale, dovendo valutare il più probabile valore di mercato, di un' area di cui il Comune di Pollenza è in procinto di divenire proprietario, dopo aver eseguito le ricerche, le verifiche, le misurazioni, le valutazioni e le considerazioni, ritenute necessarie, rilascia la presente relazione di stima.

METODOLOGIA di STIMA

Visto che, la presente perizia di stima ha per oggetto, un area, per cui è in corso di definizione, ai sensi dell'art.26ter della L.R. n.34/92, una specifica variante parziale al PRG vigente, per individuarla come edificabile per nuove costruzioni a destinazione produttiva, ci si riferirà alle recenti contrattazioni e compravendite, che sono a conoscenza dello scrivente, e che hanno riguardato lotti simili per caratteristiche urbanistiche, e presenti nelle immediate vicinanze a quella in oggetto, in maniera tale da poter adottare il metodo di "stima comparativo", riferendosi di fatto all'andamento del rapporto tra domanda e offerta del mercato immobiliare, seppur condizionato dall'attuale congiuntura economica e dalla particolare situazione che lo stesso, sta vivendo.

DESCRIZIONE e VALUTAZIONE degli IMMOBILI

DESCRIZIONE TOPONOMASTICA

Comune di **POLLENZA**

località **CASSETTE VERDINI**

via **E. Fermi**

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di **POLLENZA**

Foglio **45** Particella **577**

qualità **SEMIN-ARBOR** classe **1** superficie **1125 m²** reddito domenicale **6,68 €**

DESCRIZIONE URBANISTICA - attuale

Parcheggio Pubblico

DESCRIZIONE URBANISTICA – in approvazione (variante PRG art.26ter L-34/92)

Identificativo lotto : **L10bis**

Destinazione urbanistica : **Zona produttiva di espansione**
(art.20 NTA del PRG, prescrizione particolare n.49)

superficie del lotto **1125 m²**

superficie coperta massima **270 m²**

volume massimo realizzabile fuori terra **3375 m³**

numero massimo dei piano **2**

altezza massima **10 m^t**

distanza minima dai confini **5 m^t**

distanza minima dalle strade **10 m^t**

DESCRIZIONE delle CARATTERISTICHE INTRINSECHE ed ESTRINSECHE

L'area oggetto della presente perizia di stima, è inserita all'interno della zona produttiva di Casette Verdini Ovest, posta lungo strada statale n.77. L'intero comparto edificatorio di cui trattasi, ha trovato attuazione attraverso due distinti piani di lottizzazione convenzionati, il primo definito come P.L. SAPA, (convenzione urbanistica con atto Alessandrini Calisti di Macerata rep.62693 del 08/06/1998) e il secondo come PL15 (convenzione urbanistica con Atto Segretario Comunale del 04/09/2002 rep.1187). due piani di lottizzazione di cui sopra, pur avendo delle discipline urbanistiche, non perfettamente coincidenti per quanto riguarda l'edificazione dei singoli lotti, formano di fatto un'unica zona artigianale/industriale, e a supporto di ciò, è che la quantità delle superfici a standards pubblici da cedere al Comune, è stata verificata sull'intera superficie territoriale.

Ad oggi, le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate, collaudate (D.G.C. n.3 del 13/01/2007) e prese in carico dal Comune di Pollenza, con rogito del notaio Belogi di Macerata rep.131693 del 22/10/2007, e dai soggetti gestori dei diversi servizi tecnologici, e contestualmente la validità degli stessi piani è scaduta.

Con la variante parziale al PRG, proposta dalla CGM srl, ai sensi dell'ex art.8 del DPR 160/2010, approvata definitivamente con D.C.C. n.59 del 29/11/2018, la porzione di area in oggetto, che è divenuta di proprietà del Comune, attraverso una permuta con un'area della medesima superficie, di cui è in corso di predisposizione il rogito notarile, è destinata a parcheggio pubblico.

Con la variante predisposta dal Comune di Pollenza, ai sensi dell'art.26ter della L.R. n.34/92, tale area ritorna alla sua destinazione produttiva, in quanto è stato riscontrato e verificato, che la disponibilità dei parcheggi pubblici necessari, poteva essere garantita anche lungo la viabilità di lottizzazione.

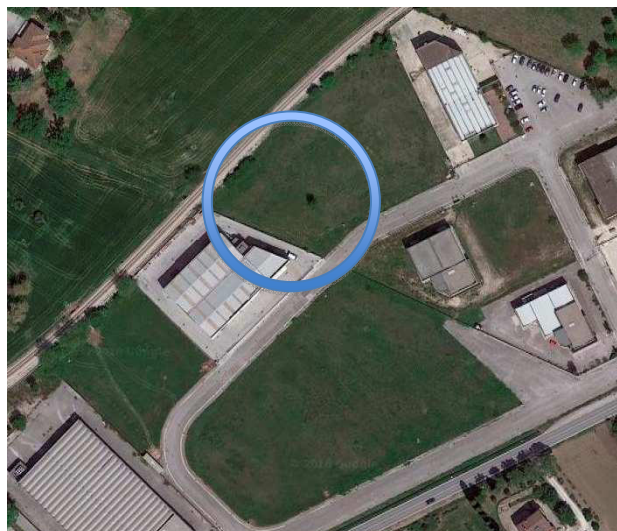
Il lotto in oggetto, presenta una forma rettangolare, confina con i lati corti con la strada comunale di lottizzazione, toponomasticamente individuata come via E. Fermi, e con la linea ferroviaria Albacina-Civitanova, mentre con i lati lunghi, con due lotti di altra proprietà, di cui uno edificato e recintato.

L'area di cui sopra è pressoché pianeggiante, e sulla stessa sono presenti tutti gli allacci ai servizi tecnologici (luce, gas, telefono ed acqua), e quelli di scarico (suddivisi in acque nere e meteoriche).

Oltre ai dati quantitativi riepilogati sopra, la prescrizione particolare n.49, contenuta nell'art.20 delle N.T.A.

del P.R.G., consente specificatamente che *“Qualora il lotto venga accorpato ai lotti adiacenti, l’edificazione potrà essere realizzata nel rispetto del volume massimo assegnato a ciascun lotto, e nel rispetto degli indici e parametri del lotto a cui viene accorpato.”*

DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



VALUTAZIONE del LOTTO

Alla luce di quanto descritto sopra, per il lotto in oggetto, catastalmente identificato dalla particella n.577 del foglio n.45 del Comune di Pollenza, e con particolare riferimento a una recente compravendita in corso di definizione, relativa a due lotti immediatamente adiacenti a quello di cui sopra, viene attribuito il seguente valore :

SUPERFICIE del LOTTO	VOLUME MAX EDIFICABILE	PREZZO €/mq	VALORE del LOTTO
1125 mq	3375 mc	70,00 €.	78.750,00 €.

diconsi settantottomilasettecentocinquanta/00 euro.

Stante la peculiare conformazione del lotto (stretto e lungo) che non consente un'agevole utlizzazione si ritiene di poter arrotondare la stima in riduzione fino al valore:

VALORE DI STIMA = € 75.000,00

ALLEGATI a SUPPORTO della VALUTAZIONE

- stralcio catastale in atti, per individuazione area in oggetto;
- stralcio PRG, variante parziale in corso di approvazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE B
ing. Federico Canullo

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577

Stralcio tavola 3 - vigente

Stralcio tavola 3 - variante

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

V3

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variente parziale art. 19 d.P.R. 327/2001 – art.26 L.R. 34/1992
Progetto Definitivo Parcheggio via Dante – Ampliamento Strada Cegli

LEGENDA TAVOLE

LEGENDA

N.T.A.

SIMBOLOGIA

LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE		
LIMITE VALIDITA' DELLA TAVOLA		
LIMITE CENTRO URBANO		
VIABILITA' DI PROGETTO		
ATTRAVERSAMENTI AEREI O INTERRATI		
LINEE ED AREE FERROVIARIE		
PERCORSI PEDONALI		
RETI TECNOLOGICHE		

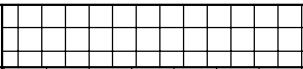
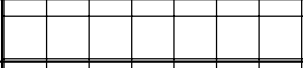
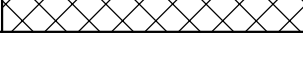
ZONIZZAZIONE

LIMITE DI COMPARTO			
LIMITE ZONE DI RECUPERO		art.4	
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI	VIGENTI	pp pr pz	art.5-6
PREVENTIVI DI INIZ. PUBBLICA	DI PROG.	PP PR PZ	PIP
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI	VIGENTI	pl pr	art.7
PREVENTIVI DI INIZ. PRIVATA	DI PROG.	PL	
RIFERIMENTO SOTTOZONE			1 2 3

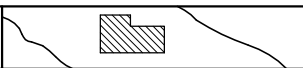
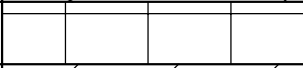
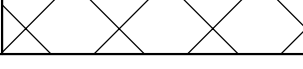
ZONE RESIDENZIALI

ZONE A – DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	art.14	
ZONE B – DI COMPLETAMENTO	art.15	
ZONE C – DI ESPANSIONE	art.16	
ZONE R – RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO	art.17	
ZONE Rs – RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	art.17bis	

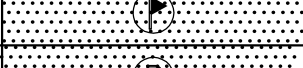
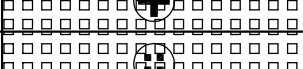
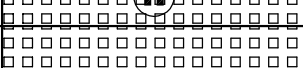
ZONE PRODUTTIVE

ZONE D – DI COMPLETAMENTO	art.19	
ZONE DE – DI ESPANSIONE	art.20	
ZONE DC – DIREZIONALI, TERZIARIE, COMMERCIALI, RICETTIVE	art.21	
ZONE DN – INDUSTRIE SPECIALI	art.22	
ZONE DR – SPECIALI DI ROTTAMAZIONE	art.23	
ZONE DZ – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI	art.24	
ZONE DI – LAVORAZIONE DEGLI INERTI	art.24bis	
ZONE DM – ZONE MISTE PRODUTTIVE-RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	art.19bis	

ZONE AGRICOLE

NORMALI	art.26	
DI INTERESSE PAESISTICO	art.31	
DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE	art.32	
SPECIALI – RECUPERO AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE TURISMO RURALE	art.34	

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ZONE PEDONALI		
PARCHEGGI PUBBLICI A CIELO LIBERO	art.37	
IN CONTENITORI INTERRATI	art.37	
VERDE PUBBLICO A GIARDINO E/O PARCO	art.39	
ATTREZZATO PER LO SPORT	art.39	
PARCO TERRITORIALE, BOSCO NATURALISTICO	art.39	
ATTREZZATURE URBANE SCOLASTICHE D'OBBLIGO	art.38	
SANITARIE, ASSISTENZIALI, SOCIALI	art.38	
CULTURALI E RICREATIVE	art.38	
RELIGIOSE	art.38	
AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI	art.38	
TECNICHE – DISTRIBUTIVE	art.38	
PER L'INDUSTRIA	art.38	

ZONE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

RICETTIVE	art.40	
RICREATIVE E/O DI RISTORO	art.40	
CULTURALI, COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE	art.40	
PER LO SPORT E PER LO SPETTACOLO	art.40	

ZONE A VINCOLO SPECIALE

ZONE DI RISPETTO	art.44	
PARCO FLUVIALE	art.46	
ZONE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	art.45	
ZONE A VERDE PRIVATO	art.43	
ZONE A VINCOLO CIMITERIALE	art.42	
ZONE DI RISPETTO APPROVVIGIONAMENTI IDRICI		
ZONE DI RISPETTO FABBRICATI RURALI E IMMOBILI EXTRAURBANI	artt.30-51	
ZONE DI RISPETTO FONTI RURALI	artt.30-51	

EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI

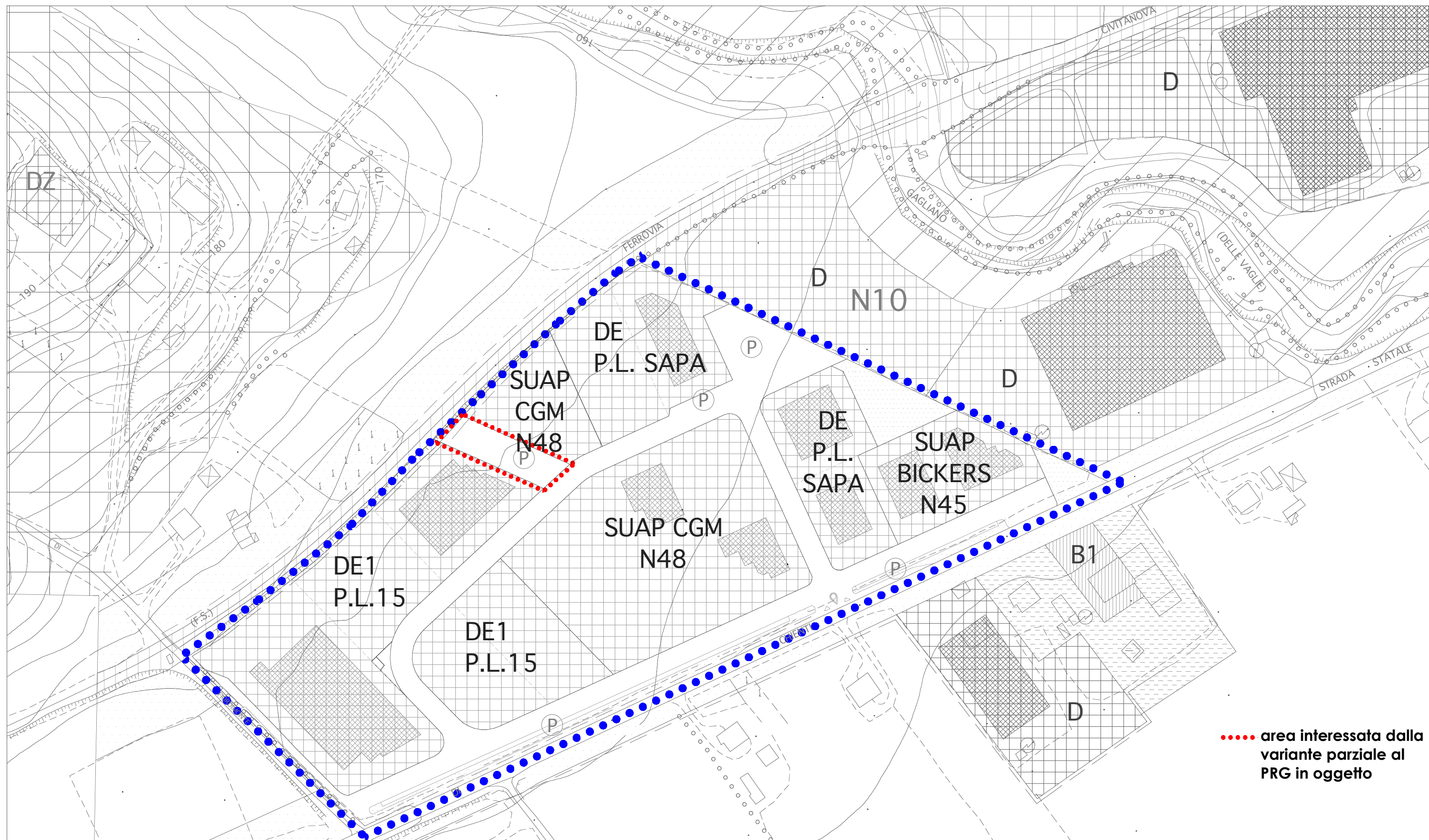
EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE	art.51	
EDIFICI RURALI DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE E ARCHITETTONICO	artt.30-51	
ALTRI EDIFICI E MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE	art.51	

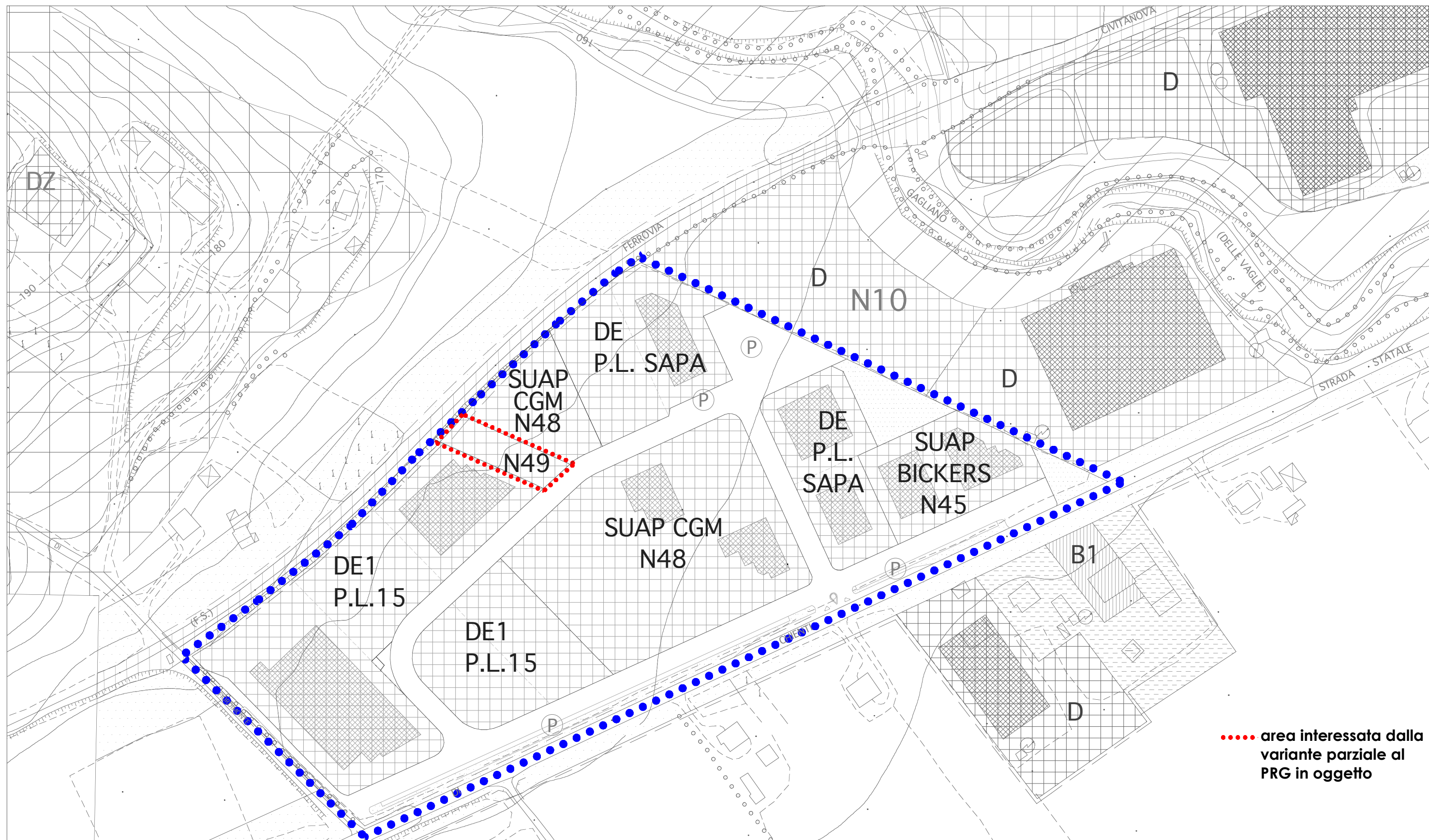
SIMBOLOGIA PRESCRIZIONI PARTICOLARI

	ZONIZZAZIONI SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI	VEDI ARTICOLI DELLE N.T.A. CORRISPONDENTI ALLE ZONIZZAZIONI INTERESSATE DALLE PRESCRIZIONI

SPECIFICAZIONE ATTREZZATURE

M = MUNICIPIO P = POLIZIA STRADALE C = CARABINIERI PT = UFFICIO POSTALE	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI
G = GARAGE MEZZI COMUNALI D = DEPURATORE S = SERBATOIO ACQUEDOTTO A = ACQUEDOTTO	ATTREZZATURE TECNICHE E DISTRIBUTIVE
AREA PER LA SISTEMAZIONE DI CONTAINERS O TENDOPOLI DA UTILIZZARE IN CASO DI CALAMITA' NATURALI	





..... area interessata dalla
variante parziale al
PRG in oggetto

stralcio P.R.G. - variante proposta
(trasposizione della variante proposta)

tav.03
rapp. 1/2000

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577

Verifica standard a parcheggio - vigente

Verifica standard a parcheggio - variante

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

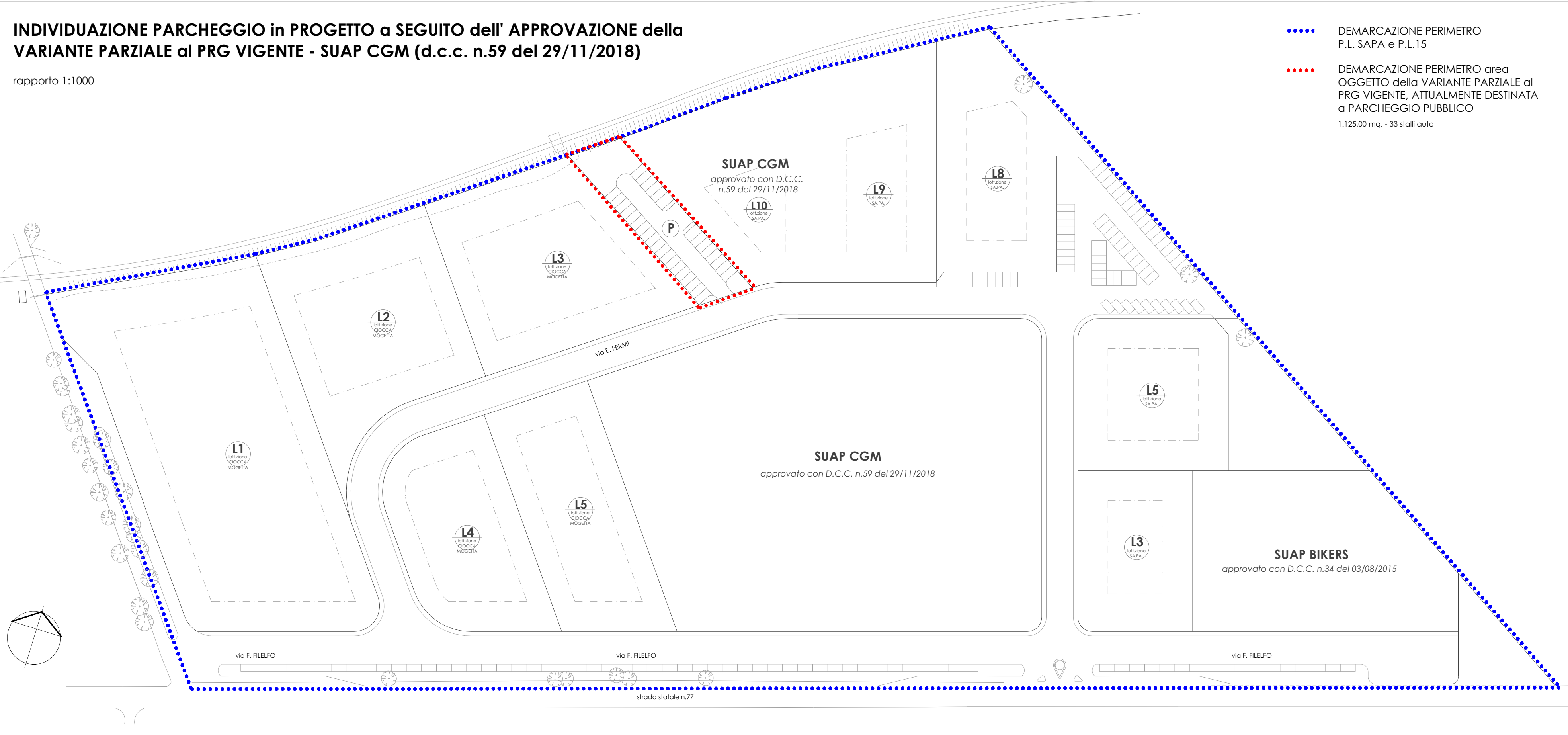
Revisione:

VS

INDIVIDUAZIONE PARCHEGGIO in PROGETTO a SEGUITO dell' APPROVAZIONE della
VARIANTE PARZIALE al PRG VIGENTE - SUAP CGM (d.c.c. n.59 del 29/11/2018)

rapporto 1:1000

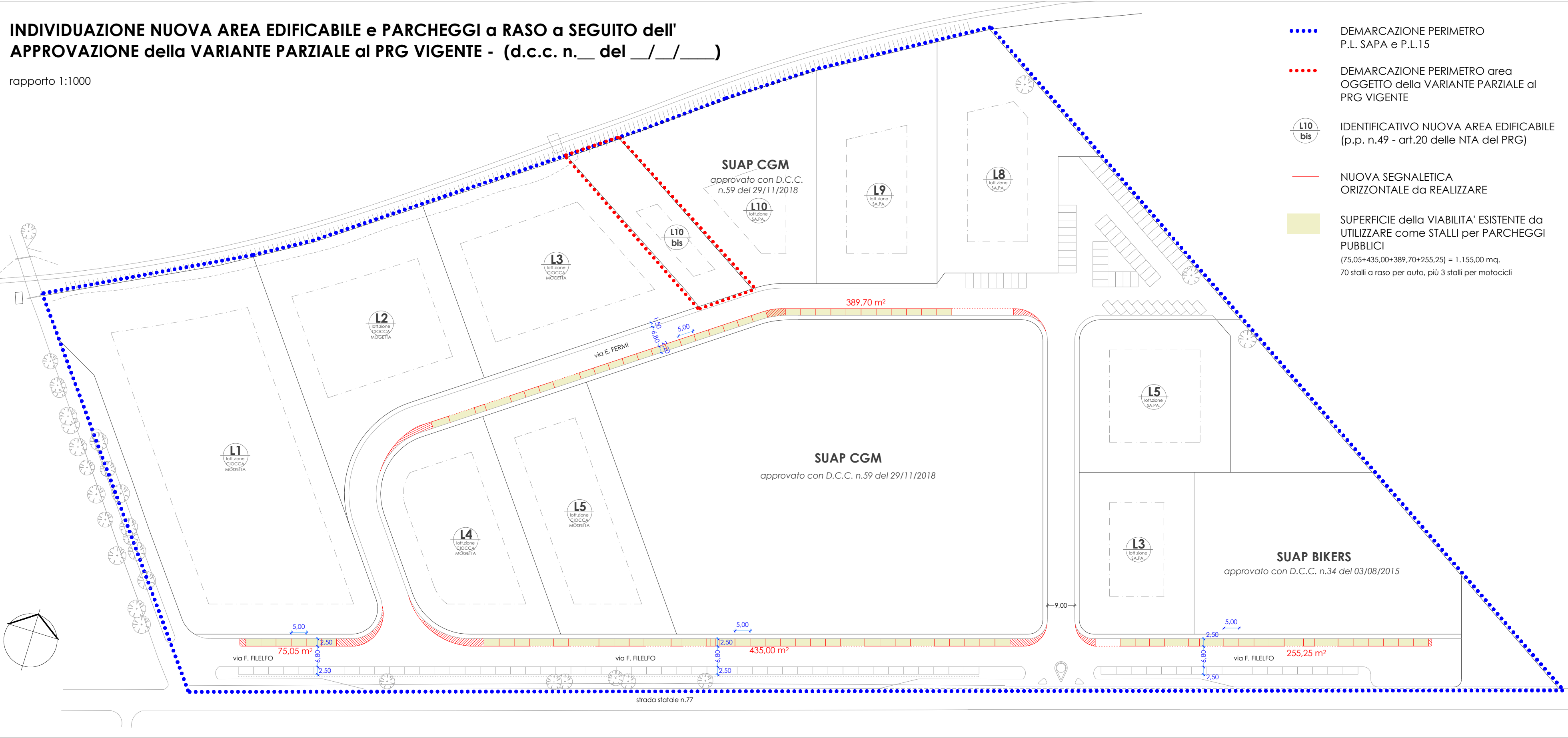
- DEMARCAZIONE PERIMETRO
P.L. SAPA e P.L.15
- DEMARCAZIONE PERIMETRO area
OGGETTO della VARIANTE PARZIALE al
PRG VIGENTE, ATTUALMENTE DESTINATA
a PARCHEGGIO PUBBLICO
1.125,00 mq. - 33 stalli auto



INDIVIDUAZIONE NUOVA AREA EDIFICABILE e PARCHEGGI a RASO a SEGUITO dell' APPROVAZIONE della VARIANTE PARZIALE al PRG VIGENTE - (d.c.c. n. __ del __/__/__)

rapporto 1:1000

- DEMARCAZIONE PERIMETRO P.L. SAPA e P.L.15
- DEMARCAZIONE PERIMETRO area OGGETTO della VARIANTE PARZIALE al PRG VIGENTE
- L10 bis IDENTIFICATIVO NUOVA AREA EDIFICABILE (p.p. n.49 - art.20 delle NTA del PRG)
- NUOVA SEGNALETICA ORIZZONTALE da REALIZZARE
- SUPERFICIE della VIABILITA' ESISTENTE da UTILIZZARE come STALLI per PARCHEGGI PUBBLICI
(75,05+435,00+389,70+255,25) = 1.155,00 mq.
70 stalli a raso per auto, più 3 stalli per motocicli



PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577

Verifica preventiva esenzione V.A.S.

verifica incremento S.U.L.

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

EV

VERIFICA della DIMINUIZIONE di SUL, nella VARIANTE PARZIALE al PRG identificata come "PIANO delle ALIENAZIONI 2019", rispetto all'attuazione delle previsioni dei piani attuativi convenzionati

- piani di lottizzazione approvati e scaduti -

lottizzazione "SA.PA." (approvata con D.G.P. n.99 del 13/04/1999)

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.)
1	2195	878	6585	1+1	878	878
2	2035	814	6105	1+1	814	814
3	2025	810	6075	1+1	810	810
4	2500	1000	7500	1+1	1000	1000
5	2500	1000	7500	1+1	1000	1000
6	2010	804	6030	1+1	804	804
7	2450	980	7350	1+1	980	980
8	3000	1200	9000	1+1	1200	1200
9	3010	1204	9030	1+1	1204	1204
10	3960	1584	11880	1+1	1584	1584
TOTALE	25685	10274	77055		10274	10274

lottizzazione "PL.15" - Mogetta Ciocca (approvata con D.G.P. n.366 del 13/11/2001)

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta 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.)
1	8030	4500	28105	1+1	4500	2887
2	3780	1500	13230	1+1	1500	1500
3	3800	1700	13300	1+1	1700	1700
4	2765	1280	9677	1+1	1280	1280
5	2975	1305	10412	1+1	1305	1305
6	2840	1380	9940	1+1	1380	1263
7	2880	1340	10080	1+1	1340	1340
TOTALE	27070	13005	94744		13005	11275

TOTALE COMPLESSIVO	52.755	23.279	171.799	1+1	44.828	
-----------------------	---------------	---------------	----------------	------------	---------------	--

- varianti parziali al PRG - "approvate e in corso d'approvazione"

lottizzazione "SA.PA." (approvata con D.G.P. n.99 del 13/04/1999)

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)
3	2025	810	6075	1+1	810	810
5	2500	1000	7500	1+1	1000	1000
8	3000	1200	9000	1+1	1200	1200
9	3010	1204	9030	1+1	1204	1204
10	2835	1134	11880	1+1	1134	1134
TOTALE	13370	5348	43485		5348	5348

lottizzazione "PL.15" - Mogetta Ciocca (approvata con D.G.P. n.366 del 13/11/2001)

LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	Max sup. coperta 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)
1	8030	4500	28105	1+1	4500	2887
2	3780	1500	13230	1+1	1500	1500
3	3800	1700	13300	1+1	1700	1700
4	2765	1280	9677	1+1	1280	1280
5	2975	1305	10412	1+1	1305	1305
TOTALE	21350	10285	74724		10285	8672

suap BIKERS (approvato con D.C.C. n.34 del 03/08/2015)

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
ex1 SAPA	4230	1992,58	17400,1	1+1	1992,58	1984,03
ex2 SAPA						

suap CGM (approvato con D.C.C. n.59 del 29/11/2018)

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
ex4 SAPA	13805	7097,31	58641,26	1+1	7097,31	623,85
ex6 SAPA						
ex7 SAPA						
ex6 PL15						
ex7 PL15						

variante parziale PRG (art.26ter L.R. n.34/92 - variante in oggetto)

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
10bis porz.10 SAPA	1125	200	3375	1+1	200	200
TOTALE COMPLESSIVO	53.880	24.923	197.625	1+1	41.751	

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

**VARIANTE AL PRG in via E.Fermi Fg.45 p.lla 577
Stralcio N.T.A.**

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

12 dicembre 2018

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

VN

PIANO REGOLATORE GENERALE
del COMUNE di POLLENZA
Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari
P.A.V.I. 2019/2021
Variante Parziale art.26ter L.R. 34/1992
“da parcheggio a DE in via Fermi (Fg.45, p.lla 577)”

Norme Tecniche di Attuazione
(le modifiche apportate con la variante in attuazione
dell'atto di consiglio comunale n. __ del __/__/2019
sono evidenziate in grigio)
STRALCIO

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

... omissis ...

Titolo II ZONIZZAZIONE

Capo I Zonizzazione del territorio comunale

... omissis ...

Capo II Zone residenziali

... omissis ...

Capo III Zone produttive

... omissis ...

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 $S_{fmax} = 2.000 \text{ mq}$
 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 $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$
 b) Altezza massima $H_{max} = 7,50 \text{ ml}$
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$
 d) Distanza minima dalle strade $D_s = 10,00 \text{ ml}$
 e) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$
 f) Superficie coperta massima $S_c = 50\%$
 (5/10 della superficie del lotto)
 g) Superficie minima del lotto $S_{fmax} = 1.500 \text{ mq}$
 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 $H_{max} = 10,00 \text{ ml}$
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$
 d) Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50 \text{ ml}$
 e) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$
 f) Superficie coperta massima $S_c = 50\%$
 (5/10 della superficie del lotto)
 g) Superficie minima del lotto $S_{fmax} = 1.500 \text{ mq}$
 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 $H_{max} = 9,00 \text{ ml}$
 (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie)
 c) Distanza minima dai confini $D_c = 7,50 \text{ ml}$
 d) Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50 \text{ ml}$
 e) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 15,00 \text{ ml}$
 f) Superficie coperta massima $S_c = 60\%$
 (6/10 della superficie del lotto)
 g) Superficie minima del lotto $S_{fmax} = 1.500 \text{ mq}$
 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)¹ sottozona introdotta con del.C.C.n.41 del 2/10/2003² sottozona introdotta con del.C.C.n.70 del 29/12/2010³ prescrizione stralciata in quanto in realizzazione mediante accordo di programma A.P.2 "Taruschio Umberta" in c.da Moglie - loc. Rotelli⁴ vedi art.16

- 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.
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.

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

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, 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

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

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

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

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 -

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

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.48⁹ In tale ambito cartografato, l'edificazione si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto del progetto approvato con D.C.C. n.59 del 29/11/2018 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.59 del 29/11/2018 subisce una riduzione della superficie, sarà attuata nel 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 $SL = 2835 \text{ mq}$
- b) Superficie Coperta Massima $SC = 1134 \text{ mq}$
- c) Volume Massimo $V_{\max} = 11880 \text{ mc}$
- d) Numero massimo piano $NP = 2 \text{ piani}$
- e) Altezza massima $H_{\max} = 10,00 \text{ ml}$
- f) Distanza minima dai confini $D_c = 10,00 \text{ ml}$
- g) Distanza minima dalle strade $D_s = 10,00 \text{ ml}$

N.49 L'edificazione del lotto libero "L10bis" (foglio n.45 p.lla n.577), ricadente all'interno della lottizzazione ex "PL_SAPA", oramai scaduta, che per effetto della

⁹ prescrizione (SUAP CGM S.r.l.) introdotta con delibera di consiglio comunale n. 59 del 29/11/2018.

variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. __ del __/__/2019, potrà essere attuata mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Superficie Lotto	SL =	1125 mq
b) Superficie Coperta Massima	SC =	200 mq
c) Volume Massimo	V _{max} =	3375 mc
d) Numero massimo piani	NP =	2 piani
e) Altezza massima	H _{max} =	10,00 ml
f) Distanza minima dai confini	D _c =	5,00 ml
g) Distanza minima dalle strade	D _s =	10,00 ml

Qualora il lotto venga accorpato ai lotti adiacenti, l'edificazione potrà essere realizzata nel rispetto del volume massimo assegnato a ciascun lotto, e nel rispetto degli indici e parametri del lotto a cui viene accorpato.

Capo IV Zone agricole

... omissis ...

Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale

... omissis ...

Capo VI Zone per attrezzature d'interesse pubblico

... omissis ...

Capo VII Zone a vincolo speciale e prescrizioni di tutela particolari

... omissis ...

Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I Disposizioni finali

... omissis ...

Capo II Disposizioni transitorie

... omissis

Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali-Schede Progetto 1:500

... omissis

Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500

... omissis