

Rapporto Preliminare di *screening* semplificato

Autorità Procedente¹: **COMUNE DI POLLENZA**

Soggetto Proponente²: **EUROCOSTRUZIONI MARCHE S.r.l. / Mariano Morresi.**

Tipologia³ di piano o programma o loro variante di cui al punto A.3) 5 delle Linee Guida Regionali per la VAS:

Variante urbanistica, in variante al PRG in quanto relativa ad opere di completamento afferenti la Scheda Progetto PL6, con riduzione del volume edificabile e diversa parziale localizzazione dei lotti residui e del parcheggio Sud dell'ambito residenziale.

Riferimenti della Delibera di adozione: _____

Oggetto del piano o programma o loro variante⁴:

Variante urbanistica, in variante al PRG in quanto relativa ad opere di completamento afferenti la Scheda Progetto PL6 , con riduzione del volume edificabile e diversa localizzazione dei lotti residui e del parcheggio Sud. La Scheda Progetto è stata originariamente autorizzata con la Variante Generale al PRG del comune di Pollenza, in adeguamento al P.P.A.R., approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 366 del 13/11/2001 e quindi modificata con la variante al PRG denominata "Luglio 2002", approvata con atto della Giunta Provinciale n. 227 del 15/05/2003 e reso esecutivo con delibera del. C.C. n. 13 del 27/6/2003.

Ubicazione⁵: **LOCALITA' CASSETTE VERDINI – POLLENZA – Area compresa tra via Nazionale, via Vecchietti e via Luciani.**

Superficie interessata dal piano o programma o loro variante: **Mq 13.500,00.**

Premesso che il piano o programma o loro variante:

- non determina incremento del carico urbanistico;
- non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse;
- non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza.

Si attesta che:

1. L'intervento ricade in area distinta nel P.R.G. vigente ZONA RESIDENZIALE C DI ESPANSIONE – Art. 16 NTA e ZONA PRODUTTIVA D DI COMPLETAMENTO – Art. 19 NTA⁷ – COMPARTO DENOMINATO SUL PRG COME PL6.
2. L'intervento è conforme al P.R.G./P.d.F. vigente?:

☐ SI

☒ NO

se NO, specificare la destinazione di zona urbanistica dell'area di intervento proposta in variante al Piano vigente: viene operata una riduzione del volume edificabile residenziale e proposta una diversa (seppur limitata) localizzazione dei lotti residui e

del parcheggio Sud afferente l'ambito residenziale.

3. Il piano/programma o sua variante ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale istituita?

☐ SI

☒ NO

se SI, specificare il nome del Parco o della Riserva Naturale¹⁰: _____

4. Il piano/programma o sua variante è prossima a confini comunali, provinciali o regionali o, per la sua entità, può avere effetti significativi nei territori contermini?

☐ SI

☒ NO

se SI, specificare il nome del comune o della provincia o della regione interessata dagli effetti: _____

5. Il piano/programma o sua variante ricade in zona soggetta a vincoli di P.P.A.R. (AMBITI PROVVISORI DI TUTELA¹¹) o di P.R.G. adeguato al P.P.A.R. (AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA¹²)?

☐ SI

☒ NO

se SI, specificare la tipologia del vincolo/i nonché l'eventuale esenzione opportunamente motivata: _____

6. Il piano/programma o sua variante è soggetto alle disposizioni del P.T.C. o di P.R.G. in adeguamento al P.T.C.?

☐ SI

☒ NO

se SI, specificare le risorse ambientali, insediative, socio-economiche coinvolte nonché l'eventuale esenzione opportunamente motivata: _____

7. Il piano/programma o sua variante può interessare zone vincolate ai sensi del Decreto legislativo 42/2004?

☐ SI

☒ NO

se SI, specificare la categoria del vincolo¹³: _____

8. Il piano/programma o sua variante interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I.¹⁴?

☐ SI

☒ NO

se SI, specificare la classe di pericolosità e di rischio della zona: _____

9. Il piano/programma o sua variante è conforme al Piano Regionale e/o Provinciale di Gestione dei Rifiuti?

☐ SI

☐ NO

☒ NON PERTINENTE

se NO, specificare se esistono fattori escludenti per la localizzazione dell'impianto:

10. Il piano/programma o sua variante comprende gli ambiti di tutela di cui al D.lgs. 152/06 relativamente all'attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano?

☐ SI

☒ NO

11. Il piano/programma o sua variante ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005?

☐ SI

☒ NO

se SI, in riferimento all'art. 11 della L.R. 6/2005, specificare l'ubicazione e l'estensione del bosco, così come definito all'art. 2, comma 1 lettera e) della Legge Regionale¹⁵, rispetto all'area interessata (anche se coperta solo da una parte della formazione boschiva):

12. Nelle aree di previsione del piano/programma o sua variante sono presenti elementi vegetazionali appartenenti a specie ad alto fusto e/o formazioni vegetali monumentali e/o siepi?

☐ SI

☒ NO

se SI specificare il tipo di specie presente:

13. Il piano/programma o sua variante ricade in area floristica protetta ai sensi della L.R. n. 52 del 30/12/1974?

☐ SI

☒ NO

se SI specificare il nome dell'area/delle aree interessate: _____

14. Il piano/programma o sua variante ricade in area soggetta ad erosione costiera?

☐ SI

☒ NO

se SI specificare la presenza di eventuali vincoli: _____

15. Il piano/programma o sua variante comporta modifiche alla viabilità esistente?

☐ SI

☒ NO (VIENE MODIFICATA PARZIALMENTE LA SOLA VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO)

☐ NON PERTINENTE

se SI specificare il tipo di strada interessata dalla modifica (statale, provinciale, comunale ecc.): _____

16. Il piano/programma o sua variante ricade in area sottoposta ai seguenti ulteriori vincoli:

I cui riferimenti normativo e atti amministrativi di istituzione sono i seguenti:

17. Rapporto del piano/programma o sua variante con il Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano, giusto disposto dalla Deliberazione 27/07/ 2015 n. 603 Regione Marche, in applicazione della L.R. n. 6/2005, legge forestale regionale, art. 20, comma 6.

☐ Si Attesta la Conformità con il Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale approvato dal Comune con Atto n. del

☐ Il Piano NON è conforme al il Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale approvato dal Comune con Atto n. del

☐ Il Comune NON DISPONE di Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale.

☐ NON PERTINENTE

firma dell'Autorità procedente

NOTE

1. Ai sensi del D.lgs. 152/2006, art. 5, comma 1, lettera q) per "autorità procedente" si intende la pubblica amministrazione che recepisce e/o adotta il piano o programma.
2. Ai sensi del D.lgs. 152/2006, art. 5, comma 1, lettera r) per "proponente" si intende il soggetto pubblico o privato che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni in materia di VAS. Il proponente può coincidere con l'autorità procedente nel caso in cui il soggetto che elabora il piano o programma sia la stessa pubblica amministrazione competente per il recepimento, adozione o approvazione dello stesso.
3. Ad esempio P.R.G. o loro Varianti ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992, Procedure di Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.lgs.267/2000 e art.26-bis della L.R.34/1992; Varianti SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art.26-quater della L.R. 34/1992; Varianti non sostanziali di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992; Piano delle Alienazioni in Variante ai sensi dell'art.58 della Legge 133/2008 e art.26-ter della L.R.34/1992; Strumenti Urbanistici Attuativi di cui all'art. 16 della Legge 1150/1942 e all'art. 4 della L.R. 34/1992; ecc.
4. Ad esempio modifica alle NTA, variazioni alle zone omogenee, ecc.
5. Al fine di individuare geograficamente l'area oggetto di intervento si chiede di indicare il toponimo di riferimento.
6. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi e progettazioni urbanistiche di dettaglio (art. 15, comma 4, L.R. 34/92) per "aree diverse" si intendono aree esterne al perimetro originario degli stessi.
7. La classificazione della zona dovrà comunque essere rapportata alle definizioni stabilite dal DM 1444/1968.
8. La classificazione della zona dovrà comunque essere rapportata alle definizioni stabilite dal DM 1444/1968.
9. Il riferimento alle NTA è volto a comprendere l'incidenza dell'intervento sul carico urbanistico del piano vigente.
10. La compilazione di tale punto risulta indispensabile per garantire chiarimenti sul procedimento da seguire ai sensi della L. 394/91 come recepita dalla L.R. 15/1994.
11. Ambiti di tutela territoriale definiti dall'art.25 delle NTA del Piano Paesistico Regionale.
12. Ambiti di tutela territoriale definiti dall'art.25 delle NTA del Piano Paesistico Regionale.
13. Al fine di individuare l'area soggetta a vincolo di cui al D. Lgs.42/2004 dovrà essere esplicitato il riferimento al Provvedimento Ministeriale che decreta il vincolo.
14. Giova ricordare che le disposizioni di cui alle norme di attuazione P.A.I. prevalgono sulle previsioni urbanistiche comunali ove in contrasto e che la verifica dell'osservanza della suddetta prescrizione è di competenza comunale.
15. La definizione di bosco, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera e), è la seguente: "qualsiasi terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti. Sono compresi tra i boschi i castagneti da frutto, le tartufaie controllate e la macchia mediterranea aventi le predette caratteristiche. Non costituiscono bosco i parchi urbani, i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti di frutticoltura e di arboricoltura da legno, le tartufaie coltivate, i vivai e gli orti botanici".

RAPPORTO DI SCREENING SEMPLIFICATO DI CUI ALLA D.G.R. 1647 DEL 23-12-2019.

RELAZIONE TECNICA.

La presente relazione viene redatta ed allegata alla procedura di screening semplificato, previsto dalle nuove disposizioni regionali in materia di VAS, le quali, rispetto alla precedente normativa, hanno eliminato tutte le diverse tipologie di esenzioni, introducendo una procedura semplificata, costituita da un modello da compilare a cura dell'autorità procedente, a cui allegare una relazione specifica, e l'elencazione degli SCA già acquisiti o da acquisire.

Nelle citate nuove disposizioni, recentemente introdotte, la varianti agli strumenti urbanistici generali, i piani attuativi e le loro varianti che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono procedure di VIA o V.I., possono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.

Nella fattispecie i contenuti della variante di che trattasi sono quelli di cui in appresso.

1. INTRODUZIONE – CRONISTORIA.

La variante urbanistica in oggetto, riguarda il **COMPLETAMENTO delle porzioni inattuate del comparto edificatorio relativo alla Scheda Progetto con definizione urbanistica di dettaglio relativa alle aree C-P.L.6 e D** site a Casette Verdini di Pollenza, comprese tra via Nazionale, via Vecchietti e via Luciani.

Tale Scheda Progetto con definizione urbanistica di dettaglio, formalizzata ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., è stata originariamente autorizzata con la Variante Generale al PRG del comune di Pollenza, in adeguamento al P.P.A.R. approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 366 del 13/11/2001 e quindi modificata con la variante al PRG denominata "Luglio 2002", approvata con atto della Giunta Provinciale n. 227 del 15/05/2003 e reso esecutivo con delibera del. C.C. n. 13 del 27/6/2003.

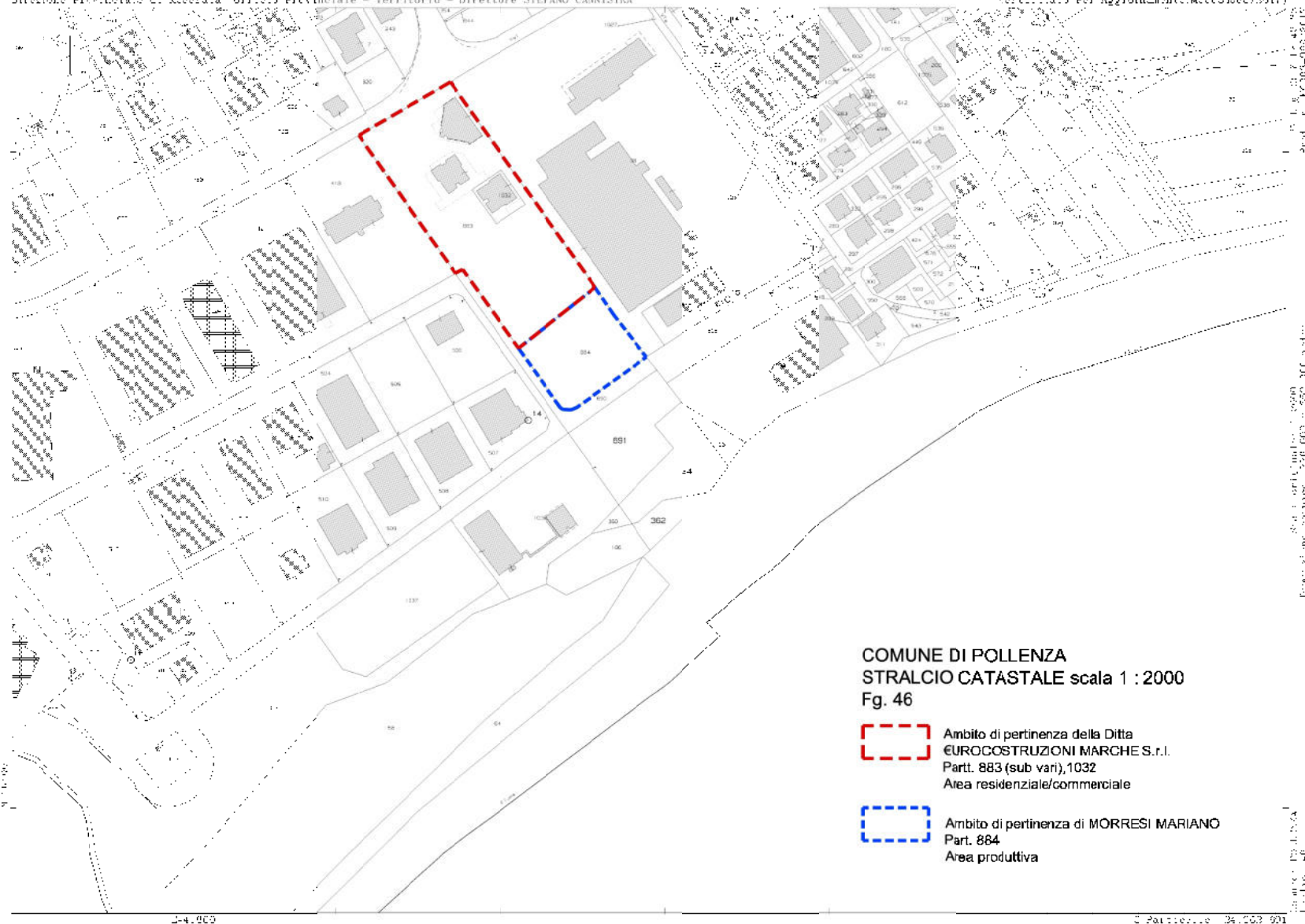
A seguito della convenzione stipulata in data 13/12/2003, i soggetti attuatori della Scheda Progetto erano (e tuttora sono):

✓ **Ambito Residenziale e commerciale - C:** Ditta “EUROCOSTRUZIONI MARCHE S.r.l.” Via Giacomo Matteotti, 21 – Località Passo di Treia – 62010 – TREIA (MC), P. Iva 01460310434, legale rappresentante Renzo Passeri, nato a Macerata il 11/09/1968, residente a Treia, via Vignati, 22, C.F. PSS RNZ 68P11 E783C, proprietaria delle aree:

- All’epoca della stipula della convenzione, catastalmente distinte al fg. 46 del comune di Pollenza, particella 883, della superficie complessiva di mq 10.230;
- Allo stato attuale ed a seguito della realizzazione degli edifici di cui ai lotti 1 – 2 - 3, le aree afferenti tale comparto sono catastalmente distinte al foglio 46, particelle 883 - Sub vari - 1032;

✓ **Ambito Produttivo di completamento - D:** MORRESI MARIANO nato a Macerata il 23/02/1937 ivi residente in via Contini, 60 - 62100 – (MACERATA) C.F. MRR MRN 37B23 E783F, proprietario dell’area catastalmente distinta al fg. 46 del comune di Pollenza, particella 884, della superficie complessiva di mq 3.270.

Il tutto per una superficie complessiva di comparto pari a mq 13.500.



a. **Atti Urbanistici Attuativi previgenti.**

a.a. Scheda urbanistica originaria allegata alla variante approvata con del. GP 227/2003.

Come già espresso, l'assetto urbanistico della Scheda Progetto trae origine, formandone parte integrante, dalla Variante Generale al PRG in adeguamento al PPAR approvata con Delibera GP n. 366 del 13/11/2001 e successiva definizione urbanistica a seguito della formazione della **Variante al PRG denominata "Luglio 2002"**, adottata con delibera del. C.C. n. 33 del 02/08/2002 e **resa esecutiva con atto della Giunta Provinciale n. 227 del 15/05/2003**. Detta modifica della scheda progetto PL6, che costituisce di fatto il Piano Attuativo originario di base, si rese necessaria per i seguenti motivi, testualmente riportati nella relazione di Variante, di seguito trascritti.

3.3.1 Scheda progetto P.L.6.

L'ambito edificatorio individuato in sede di PRG non coincide perfettamente con la proprietà catastale e il tracciato, individuato sulla cartografia regionale di base, della linea M.T. dell'ENEL non risulta essere corrispondente alla posizione reale sui luoghi.

Conseguentemente è necessario provvedere alla correzione degli elaborati grafici per tenere conto della reale situazione dei luoghi.

Ne risulta una diversa superficie edificabile della scheda progetto che passa da circa mq.12.700 a mq.13.500 con una diversa distribuzione dei volumi edificati al fine di allontanare gli immobili in progetto dalla linea elettrica in conformità con le attuali distanze minime previste dalle vigenti normative in materia.

Il comparto, inerente la scheda progetto originaria, integrata nella Variante "Luglio 2002", comprende due ambiti a diversa classificazione di PRG, costituiti da:

- una zona, attestata su via Nazionale a destinazione residenziale commerciale denominata C-PL6, con un indice di edificabilità territoriale di 3 mc/mq;
- una zona, confinante con via Vecchietti e via Luciani, a destinazione D – Produttiva di Completamento, con un indice di edificabilità di 3mc/mq, costituita di fatto da lotto unico.

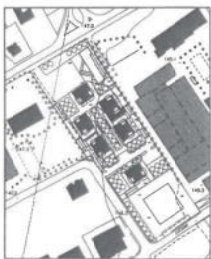
In sede di formazione della Scheda Progetto di che trattasi (e di successivo convenzionamento del 13/12/2003), il Comune, ritenendo che la previsione di spazi per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune risultava superflua perché l'intervento era situato all'interno di un contesto già urbanizzato e già sufficientemente dotato di tali

servizi e che, data la configurazione e la dimensione della frazione di Casette Verdini, risultava antieconomico dotarsi di piccoli spazi a servizio frammentati e dispersi nel tessuto urbano, manifestò ai lottizzanti la volontà di non acquisire la proprietà di detti spazi, per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune, convertendo tale cessione, ai sensi dell'art. 51, comma VI del R.E.C., nel versamento a carico della ditta concessionaria di una somma corrispondente al valore dell'area stessa.

Venne quindi monetizzata una superficie a standards (corrispondente, come dichiarato a 6.50 mq/ab) di mq 1.508 al prezzo a corpo di € 33.176,00.

Gli elaborati significativi della Scheda Progetto vengono di seguito riportati.

COMUNE DI POLLENZA
(Provincia di Macerata)



ZONA PL6 - CASSETTE VERDINI
SCHEDA PROGETTO

PLANIMETRIA GENERALE

PROPRIETA'

sig. Morresi Mariano

DATA
Giugno 2002

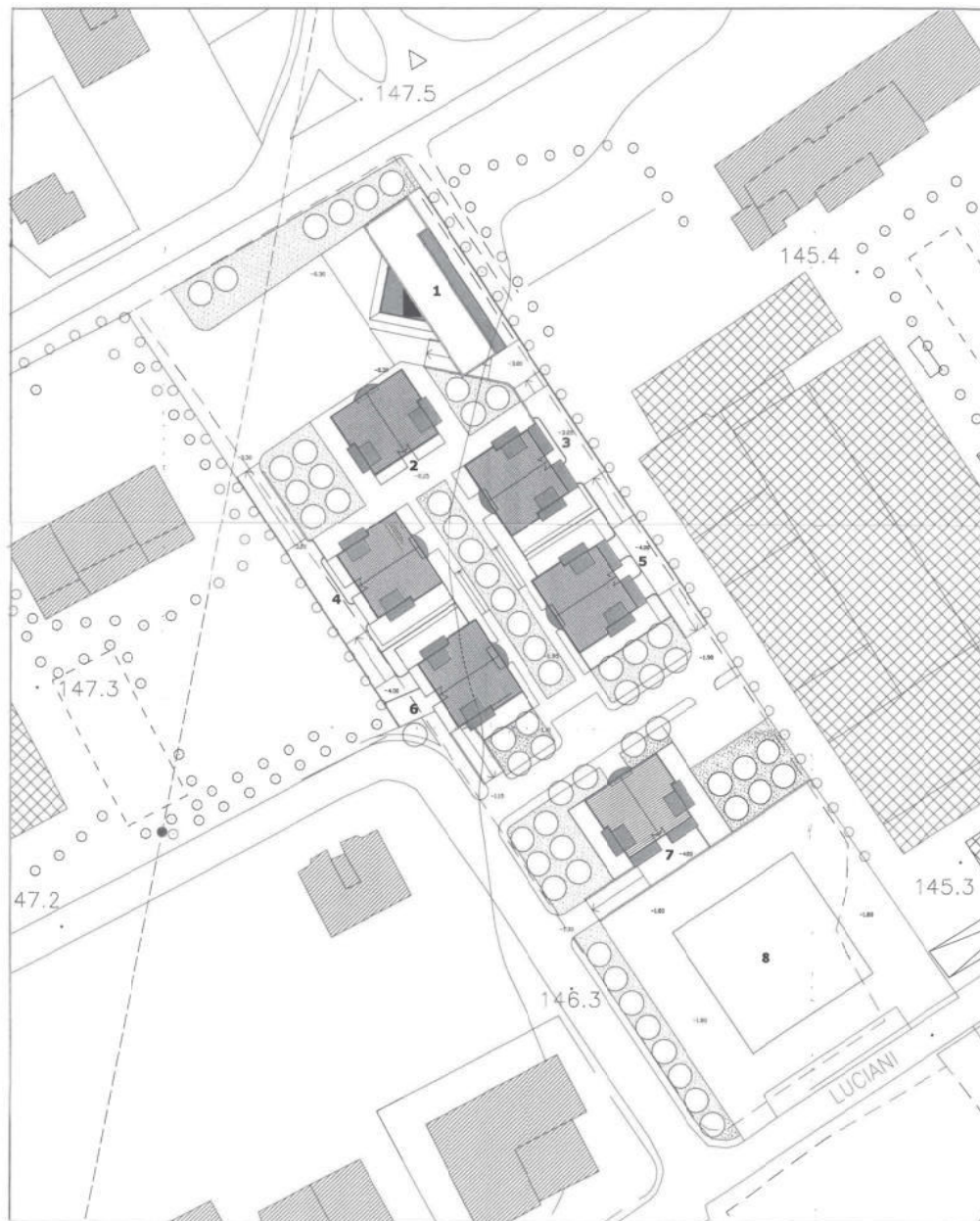
Aggiornamento n°1

Aggiornamento n°2

Allegato

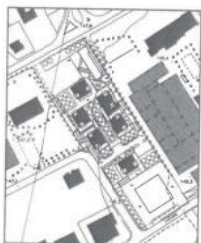
2

Scala 1:500



Tav. 2 - Planimetria generale dell'assetto urbanistico della Scheda Progetto

COMUNE DI POLLENZA
(Provincia di Macerata)



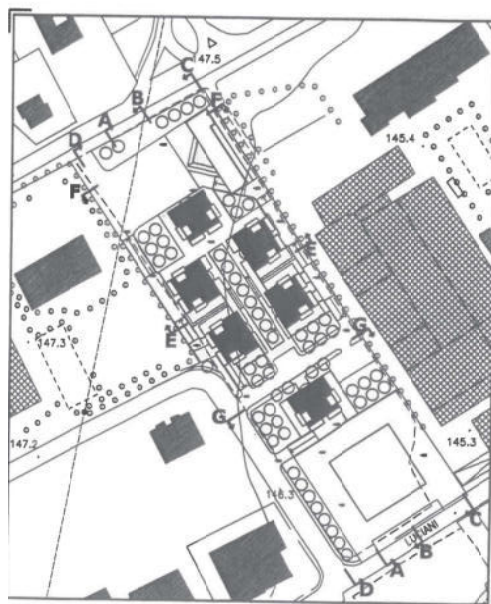
ZONA PL6 - CASSETTE VERDINI
SCHEDA PROGETTO

PROFILI

PROPRIETA'
sig. Morresi Mariano

DATA	Giugno 2002	Allegato
Aggiornamento n°1		3
Aggiornamento n°2		

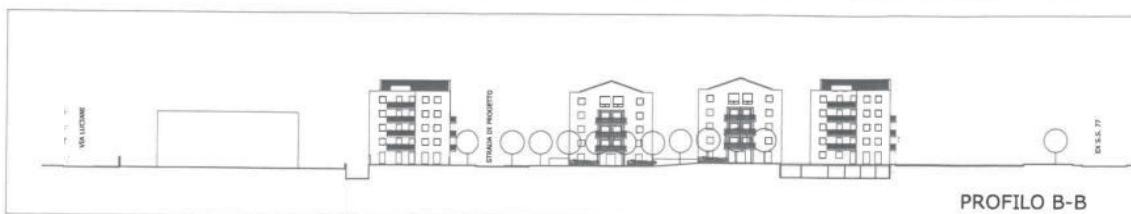
SCALA 1:500



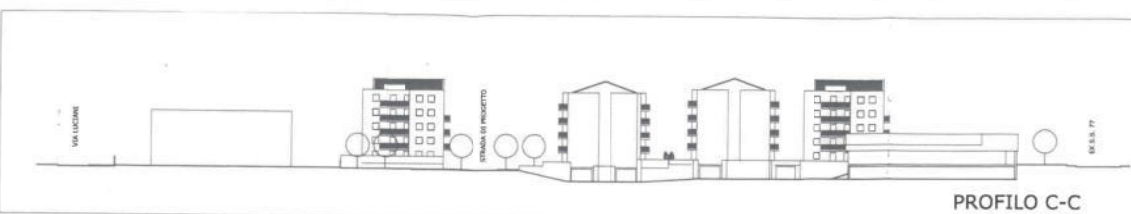
KEY - PLAN



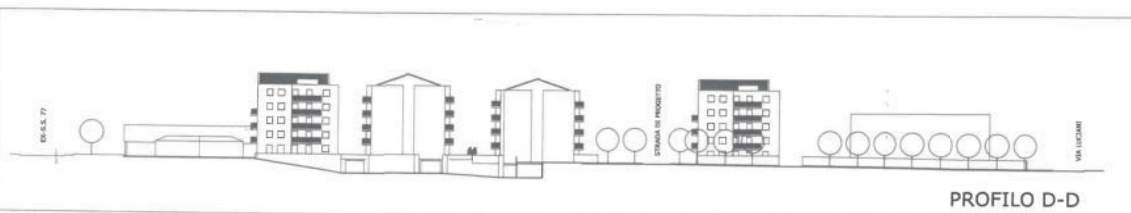
PROFILO A-A



PROFILO B-B



PROFILO C-C



PROFILO D-D



PROFILO E-E

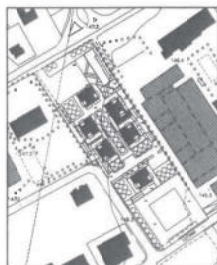


PROFILO F-F



PROFILO G-G

COMUNE DI POLLENZA (Provincia di Macerata)



ZONA PL6 - CASSETTE VERDINI SCHEDA PROGETTO

PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO VERIFICA DELLE DISTANZE

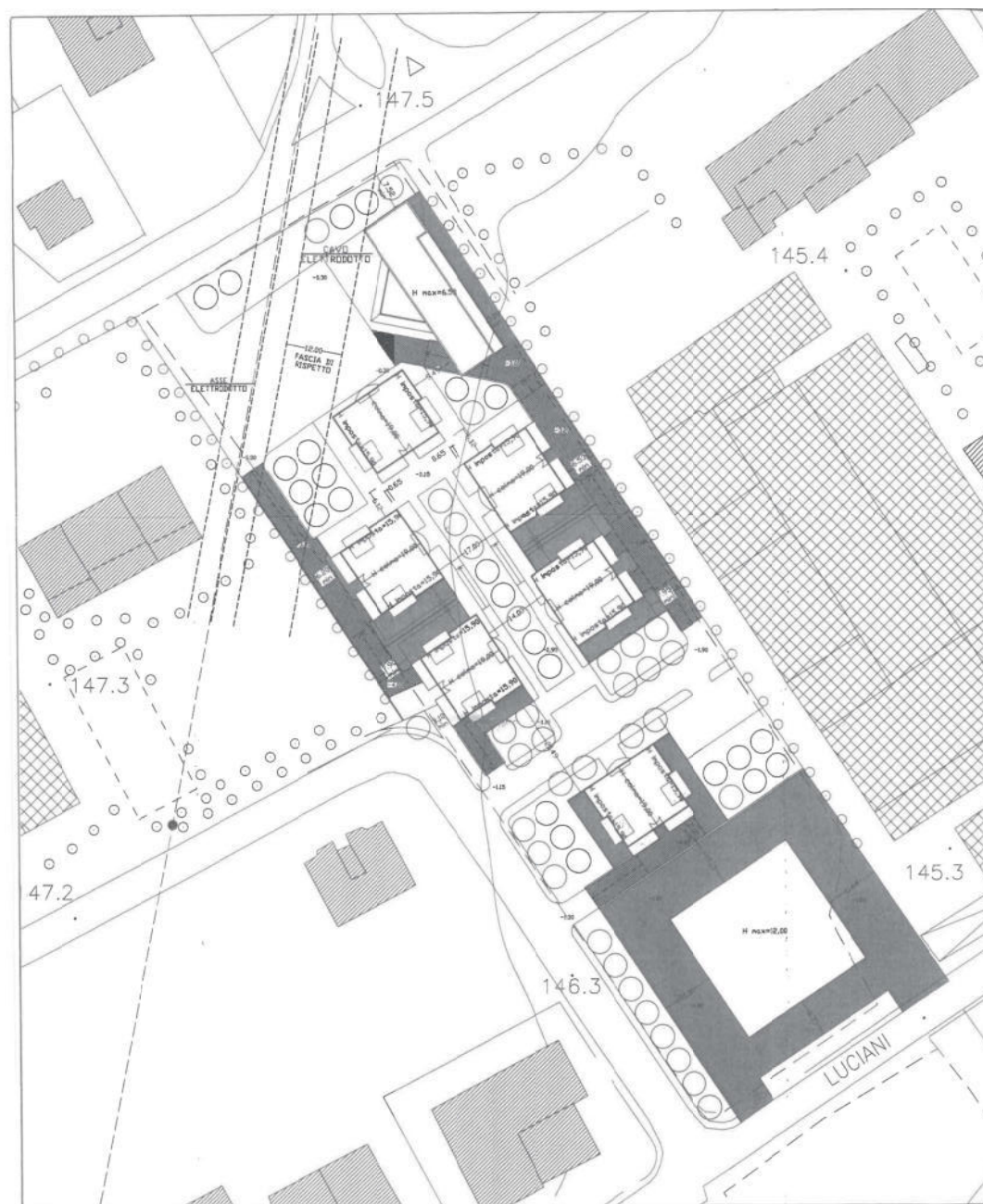
PROPRIETA' sig. Morresi Mariano		
	DATA	Allegato 4
	Giugno 2002	
	Aggiornamento n°1	
	Aggiornamento n°2	
SCALA 1:1000		

LEGENDA

SPAZI PRIVATI

PERCORSI VEICOLARI PRIVATI

SPAZI PUBBLICI



Tav. 4 - Planimetria verifica distanze

a.b. Variante 1 alla Scheda urbanistica.

Con Delibera del CC del comune di Pollenza n. 57 del 29/09/2007 è stata approvata la variante n. 1 alla Scheda progetto con definizione urbanistica di dettaglio - PL6. Le motivazioni e gli obiettivi di tale variante sono contenuti nella relazione allegata alla stessa che si riporta testualmente.

RELAZIONE VARIANTE 1

Le seguenti note contengono una sintesi delle scelte progettuali elaborate a seguito di una verifica approfondita della scheda progetto allegata alla variante Generale al P.R.G. di Pollenza in adeguamento al P.P.A.R. per l'area di Casette Verdini individuata catastalmente al foglio 46 part. 883 e 884 (superficie mq. 13.500 salvo più precisa misurazione da effettuarsi in fase successiva).

Cronistoria degli eventi

Lo strumento urbanistico, nella versione adottata dall'Amministrazione Comunale, prevedeva per l'area in oggetto la destinazione d'uso produttiva (zona "DE I"). In fase di esame delle osservazioni, accogliendo in parte le richieste presentate, tale destinazione veniva modificata in "DC".

L'Amministrazione Provinciale, dopo aver esaminato il P.R.G., faceva osservare che l'area possedeva delle potenzialità maggiori rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico nella versione adottata dall'Amministrazione Comunale.

In particolare la prescrizione puntuale recita: " *Data la particolarità delle situazione esistente l'area può risultare anche strategica per il Piano o comunque avere una valenza maggiore rispetto alla utilizzazione proposta di zona produttiva, destinazione che peraltro sembra incompatibile con l'adiacente (zona) d'interesse pubblico che consente di insediare attività ricettive, ricreative ed altro.*"

Facendo propri questi suggerimenti è stato elaborata una prima scheda progetto che, unitamente agli altri elaborati progettuali del P.R.G., è stata definitivamente approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 366 del 13 novembre 2001.

Successivamente, sulla base di un dettagliato rilievo topografico, si sono riscontrate i seguenti problemi:

1. i confini catastali non coincidevano con i limiti di zonizzazione del P.R.G.;
2. l'elettrodotto E.N.E.L. che taglia l'area in diagonale, impone una fascia di inedificabilità di ampiezza superiore a quella indicata nel progetto originario.

Pertanto si è provveduto ad aggiornare la scheda progetto elaborando una nuova versione che, mantenendo inalterati i principi originari ha permesso di superare i problemi sopra elencati.

La scheda progetto, nella versione aggiornata, è parte integrante alla Variante Generale al P.R.G. "Luglio 2002".

Sulla base del progetto così definito la proprietà ha provveduto a convenzionarsi con l'Amministrazione comunale e a realizzare gli edifici 1 e 2.

Nel mese di novembre 2005, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A., si è apportata una prima

modifica al progetto mediante una parziale compensazione della volumetria fra comparti adiacenti.

Ora, su richiesta esplicita della ditta proprietaria, si è elaborata la presente variante.

Il progetto

La variante alla scheda progetto, i cui contenuti sono stati dettati specificatamente dalla proprietà, si caratterizza dalle seguenti scelte progettuali:

- trasformazione delle originarie rampe di accesso alle autorimesse interrato in strade private di distribuzione;
- rotazione di 180° degli edifici 3, 4, 5, 6 i cui ingressi, originariamente posti sulla corte centrale, ora sono sulle strade laterali;
- previsione di due percorsi pedonali privati di collegamento fra le strade private laterali e la corte centrale;
- nuova ripartizione delle potenzialità edificatorie nei limiti complessivi assegnati dal P.R.G.

La scheda progetto suddivide l'area in due zone. L'area residenziale (con componente commerciale) gravita sulla direttrice di via Nazionale e si articola in 7 edifici organizzati intorno ad una corte parzialmente chiusa. La seconda zona è occupata da un unico lotto produttivo e si affaccia su via Luciani.

L'organizzazione distributiva dell'area fa sì che il traffico veicolare sia confinato lungo il perimetro esterno (con l'unica eccezione della strada di penetrazione a servizio dello stabilimento produttivo Morresi) con conseguente pedonalizzazione e sistemazione a verde degli spazi interni.

(Omissis)

Si allegano di seguito stralci degli elaborati significativi della variante 1.

LEGENDA

LIMITE ZONA INTERVENTO

VERDE PUBBLICO

PARCHEGGI PUBBLICI

PARCHEGGI PRIVATI

STRADE PUBBLICHE

PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

PERCORSI VEICOLARI PRIVATI

PERCORSI PEDONALI PRIVATI

AREE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI



Planimetria dell'assetto urbanistico della Variante I alla Scheda Progetto

VERIFICA STANDARDS INTERVENTO											
superficie zona "C" (residenziale + commerciale)				10233		L.F.F. zona "C"		2,71		Mc/mq	
superficie zona "D" (produttivo)				3267		L.F.F. zona "D"		3,30		Mc/mq	
totale area di progetto				13500							
				S.U.L.			Volume				
S. Coperta		H. max.		V. Totale		Residenziale		Commerciale		Produttivo	
edificio 1		505,61		6,70		2362,79		0		748,50	
edificio 2		283,72		16,07		4576,36		1322,32		235,34	
edificio 3		264,10		14,90		4489,28		0		0	
edificio 4		264,10		14,90		4489,28		0		0	
edificio 5		264,10		14,90		3615,21		0		0	
edificio 6		264,10		14,90		3615,21		0		0	
edificio 7		264,10		14,90		4489,28		0		0	
edificio 8		900,00		12,00		10800,00		0		2700,00	
		3009,83		--		36537,41		1322,32		983,84	
volume residenziale+commerciale				27735,41							
volume produttivo				10800,00							
abitanti teorici				(V(res+comm)/120)		232					
Rif. normativi				STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI							
D.M. 2 aprile 1988 - N.T.A.				standard parcheggi residenza (2,5 mq/100 mc)		615,00					
L.R. 16/99 - N.T.A.				standard parcheggi commerciale da NTA (vedi nota)		1033,00					
N.T.A. P.R.G.				standard parcheggi produttivo (5% S.U.L.)		136,00					
TOTALE				1784,00							
STANDARD PARCHEGGI PRIVATI											
122/89				Residenza + commerciale		2774,00					
				(prevista autorimessa interrata)							
122/89				produttivo		1080,00					
				(previsto parcheggio all'interno del lotto di pertinenza)							
PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO											
				parcheggio P1		1399,28					
				parcheggio P2		323,82					
				parcheggio P3		490,85					
				parcheggi privati di uso pubblico L.R. 26/99		115,00					
TOTALE				2328,95		> 1784,00					
STANDARD VERDE PUBBLICO (12mq*ab)										2784,00	
VERDE PUBBLICO DI PROGETTO											
V1										39,47	
V2										244,55	
V3										561,34	
V4										244,33	
V5										199,68	
Quota parte di V5: 309,68											
TOTALE										1289,37	
										< 2784,00	
VERIFICA STANDARD LOTTO PRODUTTIVO											
sup. coperta (max 40% sup. lotto)										1307,00 >	
aree pubbliche (min. 10% sup. lotto)										327,00	
parcheggio (P4)										218,51	
rimanente a verde (quota verde V5)										110,00	
TOTALE										328,51	
										> 327,00	

Dati quantitativi – Standards della Variante I alla Scheda Progetto

Il quadro riepilogativo delle quantità della variante 1 alla Scheda Progetto è quello di cui alla seguente tabella.

RIEPILO DATI QUANTITATIVI VARIANTE 1				
SUPERFICIE COMPARTO DELLA SCHEDA PROGETTO -	I. di F. Terr, mc/mq	Potenzialità edificatoria, mc	Volumetria attribuita, mc	
VARIANTE 1, mq:	13.500			
DI CUI				
superficie zona "C" (residenziale + commerciale)	10.230	3	30.690	27.737,41
superficie zona "D" (produttivo)	3.270	3	9.810	10.800,00
TOTALE			40.500	38.537,41
STANDARDS URBANISTICI PER VERDE E PARCHEGGI- VERIFICA DELLA SCHEDA PROGETTO				
RICHIESTI, mq	4.895,00			
A - DI PROGETTO, mq	3.945,32			
B - MONETIZZATI, mq	1.508,00			
TOTALE A+B, mq	5.453,32	>	4.895	

a.c. Variante 2 alla Scheda urbanistica.

Con Delibera del CC del comune di Pollenza n. 57 del 29/09/2007 è stata approvata la variante n. 2 alla Scheda progetto con definizione urbanistica di dettaglio - PL6. Le motivazioni e gli obiettivi di tale variante sono contenuti nella relazione allegata alla stessa che si riporta testualmente.

RELAZIONE VARIANTE 2

Le seguenti note contengono una sintesi delle scelte progettuali elaborate a seguito di una verifica approfondita della scheda progetto allegata alla variante Generale al P.R.G. di Pollenza in adeguamento al P.P.A.R. per l'area di Casette Verdini individuata catastalmente al foglio 46 part. 883 e 884 (superficie mq. 13500 salvo più precisa misurazione da effettuarsi in fase successiva).

Cronistoria degli eventi

Lo strumento urbanistico, nella versione adottata dall'Amministrazione Comunale, prevedeva per l'area in oggetto la destinazione d'uso produttiva (zona "DE I"). In fase di esame delle osservazioni, accogliendo in parte le richieste presentate, tale destinazione veniva modificata in "DC".

L'Amministrazione Provinciale, dopo aver esaminato il P.R.G., faceva osservare che l'area possedeva delle potenzialità maggiori rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico nella versione adottata dall'Amministrazione Comunale.

In particolare la prescrizione puntuale recita: " *Data la particolarità delle situazione esistente l'area può risultare anche strategica per il Piano o comunque avere una valenza maggiore rispetto alla utilizzazione proposta di zona produttiva, destinazione che peraltro sembra incompatibile con l'adiacente (zona) d'interesse pubblico che consente di insediare attività ricettive, ricreative ed altro.* "

Facendo propri questi suggerimenti è stato elaborata una prima scheda progetto che, unitamente agli altri elaborati progettuali del P.R.G., è stata definitivamente approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 366 del 13 novembre 2001.

Successivamente, sulla base di un dettagliato rilievo topografico, si sono riscontrate i seguenti problemi:

- i confini catastali non coincidevano con i limiti di zonizzazione del P.R.G.;
- l'elettrodotto E.N.E.L., che taglia l'area in diagonale, impone una fascia di inedificabilità di ampiezza superiore a quella indicata nel progetto originario.

Pertanto si è provveduto ad aggiornare la scheda progetto elaborando una nuova versione che, mantenendo inalterati i principi originari, ha permesso di superare i problemi sopra elencati.

La scheda progetto, nella versione aggiornata, è parte integrante della Variante Generale al P.R.G. "Luglio 2002".

Sulla base del progetto così definito la proprietà ha provveduto a convenzionarsi con l'Amministrazione comunale e a realizzare gli edifici 1 e 2.

Nel mese di novembre 2005, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A, si è apportata una prima modifica al progetto mediante una parziale compensazione della volumetria fra comparti adiacenti.

Nel mese di marzo 2007 è stata poi elaborata una prima variante alla scheda progetto che ha comportato:

- la trasformazione delle originarie rampe di accesso alle autorimesse interrato in strade private di distribuzione;
- la rotazione di 180° degli edifici 3, 4, 5, 6 i cui ingressi, originariamente posti sulla corte centrale, ora sono sulle strade laterali;
- la previsione di due percorsi pedonali privati di collegamento fra le strade private laterali e la corte centrale;
- la nuova ripartizione delle potenzialità edificatorie nei limiti complessivi assegnati dal P.R.G.

Ora, su richiesta esplicita della ditta proprietaria, si è elaborata una seconda variante.

Il progetto

La variante prevede:

- l'eliminazione dei percorsi pedonali privati posti fra i lotti 3 e 5 e fra i lotti 4 e 6;
- l'aumento delle altezze massime degli edifici ancora da costruire per adeguarli alle nuove esigenze progettuali. Tali altezze comunque risultano essere inferiori all'altezza propria dell'edificio n. 2 già realizzato;
- una minima compensazione volumetrica fra gli edifici nei limiti complessivi delle potenzialità edificatorie dell'area.

Le altre componenti del progetto non vengono variate e pertanto non si allegano alla variante:

- lo schema delle opere di urbanizzazione che con questa variante non subiscono variazioni;

- la suddivisione in comparti edificatori.

La scheda progetto suddivide l'area in due zone. L'area residenziale (con componente commerciale) gravita sulla direttrice di via Nazionale e si articola in 7 edifici organizzati intorno ad una corte parzialmente chiusa.

La seconda zona è occupata da un unico lotto produttivo e si affaccia su via Luciani.

L'organizzazione distributiva dell'area fa sì che il traffico veicolare sia confinato lungo il perimetro esterno (con l'unica eccezione della strada di penetrazione a servizio dello stabilimento produttivo Morresi) con conseguente pedonalizzazione e sistemazione a verde degli spazi interni.

(Omissis)

Si allegano di seguito stralci degli elaborati significativi della variante 2.

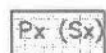
LEGENDA

LIMITE ZONA INTERVENTO

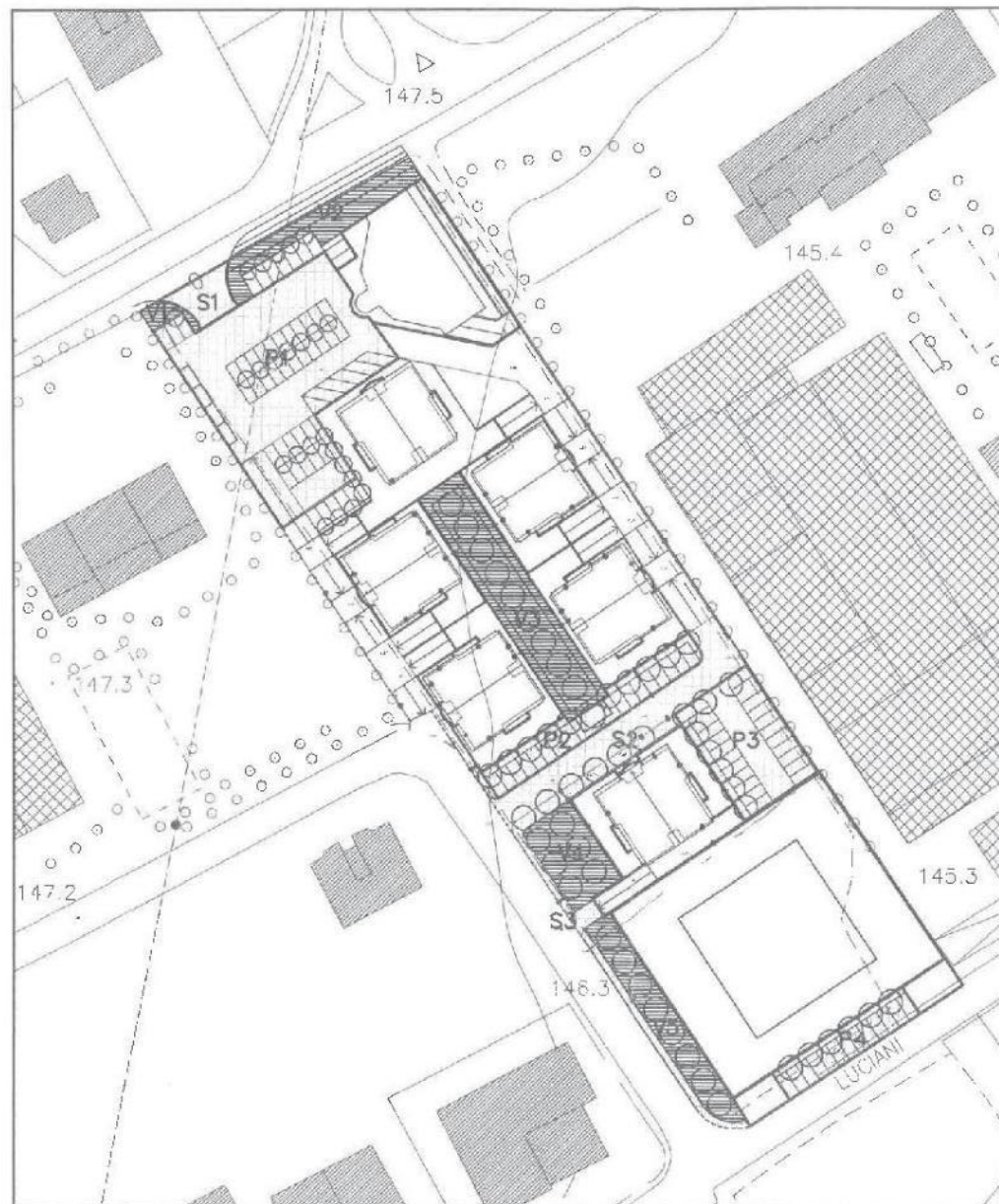


AREE DA CEDERE AL COMUNE

PARCHEGGI E STRADE



VERDE PUBBLICO



Planimetria dell'assetto urbanistico della Variante 2 alla Scheda Progetto

Il quadro riepilogativo delle quantità della variante 2 alla Scheda Progetto è quello di cui alla seguente tabella.

RIEPILO DATI QUANTITATIVI VARIANTE 2				
SUPERFICIE COMPARTO DELLA SCHEDA PROGETTO - VARIANTE 1, mq:	13.500	I. di F. Terr, mc/mq	Potenzialità edificatoria, mc	Volumetria attribuita, mc
DI CUI				
superficie zona "C" (residenziale + commerciale)	10.230	3	30.690	27.737,41
superficie zona "D" (produttivo)	3.270	3	9.810	10.800,00
TOTALE			40.500	38.537,41
STANDARDS URBANISTICI PER VERDE E PARCHEGGI- VERIFICA DELLA SCHEDA PROGETTO				
RICHIESTI, mq	4.895,00			
A - DI PROGETTO, mq	3.945,33			
B - MONETIZZATI, mq	1.508,00			
TOTALE A+B, mq	5.453,33	>	4.895,00	

2. STATO DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DELLA SCHEDA PROGETTO.

Dopo l'approvazione della Variante al PRG denominata "Luglio 2002", di cui la Scheda Progetto faceva parte integrante, hanno fatto seguito i seguenti atti elencati cronologicamente dei quali si riporta di seguito la successione delle modifiche urbanistiche sopra descritte:

- Atto di compravendita, con rogito del Notaio Dr. Alessandrini Calisti, in data 29/09/2003, Rep. n° 70.568, con il quale Morresi Mariano vendeva alla ditta "Eurocostruzioni S.r.l." il lotto di terreno edificabile catastalmente distinto al Fg. 46, part. 883;
- Convenzione urbanistica, Rep. 1362 redatta in data 13/12/2003 tra il comune di Pollenza ed "Eurocostruzioni Marche S.r.l." e Marino Morresi;
- Rilascio del P. di C. n° 202/2003 del 20/01/2004 per la realizzazione delle OO.UU. PRIMARIA Zona C-PL6;
- Concessione n° 04/2004 del 05/08/2004 rilasciata dal comune di Pollenza per realizzazione di un attraversamento interrato per nuovo collettore fognario acque bianche su suolo pubblico a servizio della Lott.ne residenziale di proprietà della società Eurocostruzioni Marche S.r.l.
- Presa d'Atto del comune di Pollenza, datata 21/12/2005, Prot. n° 14251 della richiesta di Compensazione volumetrica inerente gli edifici 1, 2, 3, 4;

- Concessione n° 02/2006 del 04/04/2006 rilasciata dal comune di Pollenza per realizzazione di un attraversamento e fiancheggiamento interrato con nuova condotta fognaria in via Luciani di Casette Verdini;
- Progetto seconda variante al P. di C. 83/06 rilasciato per la realizzazione dell'edificio n. 2;
- **VARIANTE 1** alla Scheda progetto, approvata con delibera di CC n. 57 del 29/09/2007;
- **VARIANTE 2** alla Scheda progetto, approvata con delibera di CC n. 61 del 01/10/2008;
- progetto di variante al P. di C. 146/08 rilasciato per la realizzazione dell'EDIFICIO n. 1;
- Richiesta Ripartizione della volumetria complessiva della “Zona PL 6” – settembre 2008 - tra gli edifici n. 1, 2, 4 ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. della Scheda Progetto che testualmente recita:

Articolo 4 - Nel rispetto del limite complessivo di cubatura realizzabile e delle altezze massime previste per ogni singolo edificio sono ammesse compensazioni volumetriche e/o fusioni fra comparti adiacenti. Sarà inoltre possibile trasferire le unità immobiliari commerciali dal piano terra di un edificio al piano terra di un altro. L'eventuale aumento di Superficie Effettiva di Vendita (S.E.V.) e/o di volume commerciale dovrà comportare un adeguato aumento degli standard di parcheggio. Tali operazioni non dovranno comportare modifiche ai caratteri fondamentali dell'intervento di cui al seguente articolo 5.

- Progetto seconda variante al P. di C. 22/2011 rilasciato per la realizzazione dell'edificio 3;
- Richiesta Nuova ripartizione della volumetria di progetto della “Zona PL 6” del 24/02/2011) - finalizzata all'aumento della volumetria dell'edificio 3 (e conseguente riduzione della volumetria degli edifici 4 e 5).

I soggetti attuatori, a partire dalla stipula della convenzione (13/12/2003), hanno proceduto ad attuare l'intervento di cui alla scheda progetto, mediante:

- a) ***L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria a seguito del rilascio del P. di C. n. 202/2003 del 20/01/2004.***

Nella fattispecie sono state realizzate le opere di urbanizzazione per circa il 68% di quelle previste dalla Scheda Progetto e dal successivo specifico P. di C. Resta da eseguire la sistemazione degli spazi a verde pubblico e la realizzazione della strada di penetrazione da via Vecchietti e relativo parcheggio, con le relative caditoie stradali e relativi allacci nonché la pubblica illuminazione di pertinenza, fermo restando che le canalizzazioni sono state completate. Sono ancora da attuare i marciapiedi ed il parcheggio previsti sul contorno del lotto 8 (produttivo),

Allo stato attuale, previ accordi con gli Enti gestori, risultano quindi eseguite ed in esercizio, (cfr. tavv. 6 – 7 – 8 – 9) le seguenti opere:

- **accesso, marciapiedi e parcheggi inerenti gli edifici 1 – 2 – 3;**
- **tutte le linee fognarie acque bianche e nere, compresi allacci alle reti esistenti;**
- **rete idrica, rete gas – metano, impianto di irrigazione;**
- **rete telefonica, rete elettrica e pubblica illuminazione ad esclusione dei punti luce inerenti la strada di penetrazione da via Vecchietti ed il parcheggio**

b) *La realizzazione degli interventi edificatori previsti sui lotti:*

- N. 1 – Commerciale;
- N. 2 – Residenziale – Commerciale;
- N. 3 – Residenziale.

A seguito delle compensazioni volumetriche, effettuate ai sensi dell'art. 4 delle NTA della Scheda Progetto e comunicate al comune di Pollenza, l'accertamento volumetrico di tali edifici, verificato nelle pratiche edilizie di fine lavori è risultato il seguente:

			H max	V. Totale	Volume		
					Residenziale	Commerciale	
EDIFICI REALIZZATI	edificio 1		6,70	2.421,79	0,00	2.421,79	PRAT. ED. 146/08
	edificio 2		16,07	4.747,39	4.308,13	439,26	PRAT. ED. 83/06
	edificio 3		15,50	4.754,82	4.754,82	0,00	PRAT. ED. 22/11
				11.924,00	9.062,95	2.861,05	



Vista aerea



Planimetria con punti di vista fotografici



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



3. PIANO URBANISTICO DI COMPLETAMENTO IN VARIANTE ALLA SCHEDA PROGETTO ORIGINARIA.

La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Completamento si rende oggi necessario in quanto le previsioni della Scheda Progetto originaria e successive varianti sono scadute per decorrenza dei termini di validità pari a 13 anni dalla stipula della convenzione, così come ampliati dal D.l. 69/2013, convertito dalla Legge n. 98/2013.

Fermo restando che l'impianto urbanistico del Piano rimane pressoché invariato dato l'avanzato stato attuativo soprattutto delle OO.UU. primarie (quasi completate) e la realizzazione di citati tre edifici, le modifiche introdotte nella presente variante alla Scheda Progetto originaria, riguardano alcune variazioni non sostanziali rispetto alla previgente pianificazione (Variante 2), consistenti:

- ✓ In modesti assestamenti dei perimetri e delle localizzazioni conseguenti al rilievo dei tracciati delle opere di urbanizzazioni realizzate;
- ✓ Nella riduzione di mc 3.199,30 delle volumetrie residenziali assentite e riportate nella variante 2 alla Scheda Progetto, per meglio rispondere alle mutate condizioni dell'odierno mercato immobiliare;
- ✓ Nella modifica della localizzazione del lotto contrassegnato con il n. 5 sulla variante 2, che viene invertito con il parcheggio P3 per conseguire l'obiettivo di aggregare tale parcheggio più strettamente allo spazio centrale a verde pubblico, allontanando l'edificio da realizzare da quelli esistenti a destinazione residenziale per creare un varco interno di distribuzione.

In sintesi il Piano attuativo è finalizzato a completare gli interventi della scheda progetto che nella fattispecie consistono:

- Nel completamento delle opere di urbanizzazione, come più avanti specificate;
- Nella realizzazione degli edifici ad oggi inattuati, corrispondenti:
 - Zona C: ai lotti 4 – 5 – 6 – 7, per una volumetria complessiva di mc 12.600, inferiore di mc 3.199,30 rispetto a quella assentita nella Scheda progetto – Variante 2 e che ovviamente si aggiungono ai volumi dei tre edifici realizzati (mc 11.924,00) per una volumetria complessiva di mc 24.524,00;
 - Zona D: all'insediamento produttivo a cui viene confermata la volumetria originaria di mc 10.800,00.

In questa fase si è inoltre ritenuto di identificare, all'interno dell'ambito d'intervento della Scheda Progetto, due sub comparti, A e B, corrispondenti alle singole destinazioni di Piano, poiché, allo stato attuale risultano sostanzialmente distinti anche a seguito delle opere di urbanizzazione da completare che, per il sub comparto B, sono di modesta entità.

In altri termini, gli interventi edificatori e le urbanizzazioni ancora da eseguire non sono più interconnesse tra di loro a livello attuativo, bensì distinte per singolo sub comparto.

Tali sub comparti sono contraddistinti come segue:

- ✓ COMPARTO A – Zona di espansione C – Di pertinenza della ditta Eurocostruzioni Marche S.r.l.;
- ✓ COMPARTO B – Zona D di completamento – Di pertinenza della ditta Morresi Mariano.

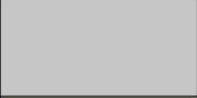
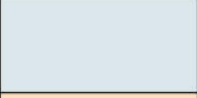
Conseguentemente, anche gli oneri, inerenti l'attuazione del Piano di Completamento, sono stati parimenti disaggregati nel Piano stesso per comparti.



**QUANTIFICAZIONE DEI DATI DEL PIANO ATTUATIVO
DI COMPLETAMENTO ZONE D - C/PL6**

- SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL PIANO **mq 13.500,00**
di cui:
 - superficie zona "C" (residenziale + commerciale) mq 10.230,00
 - superficie zona "D" (produttivo) mq 3.270,00
- VOLUMETRIE ATTRIBUITE **mc 35.324,00**
di cui:
 - ☐ zona "C" mc 24.524,00 Vol. max
 - ☐ zona "D" mc 10.800,00 Vol. max
 pari ad un indice di edif. territoriale di 2,62 mc/mq

DATI DEL PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO

	RIF. TAV.	SUPERFICIE mq	NOTE
PERIMETRO DEL PIANO		13 500	
AMBITO EDIFICABILE DEI SINGOLI LOTTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE /COMMERCIALE		4 610,06	la volumetria da distribuire in tale ambito è pari a mc 24.524,00 (di cui volumetria realizzata sui lotti 1, 2, 3 pari a mc 11.924)
AMBITO EDIFICABILE DEL LOTTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA		2 736,53	la volumetria da distribuire in tale ambito è pari a mc 10.800
STRADE E MARCIAPIEDI		1 342,90	
PERCORSI VEICOLARI E PEDONALI PRIVATI		709,93	
PARCHEGGI PUBBLICI		2 485,37	
PARCHEGGI PRIVATI		75,00	
VERDE PUBBLICO		1 540,21	
TOTALE		13 500,00	



DATI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO

DITTA	EDIFICIO N.	SUP. LOTTO mq	H MAX F.T. ml	VOL. TOT. F.T. mc	DESTINAZIONE
Eurocostruzioni Marche S.r.l.	1	665,79	6,70	* 2.421,79	Commerciale
	2	849,70	16,07	** 4.747,39	Residenziale Commerciale
	3	551,61	15,50	*** 4.754,82	Residenziale
	4	579,56	15,50	3.100,00	Residenziale
	5	558,69	15,50	3.100,00	Residenziale
	6	672,01	15,50	3.200,00	Residenziale
	7	732,70	15,50	3.200,00	Residenziale
TOTALE Eurocostruzioni Marche S.r.l.		4.610,06		24.524,00	
Morresi Mariano	8	2.736,53	12,00	10.800,00	Produttiva
TOTALE GENERALE		7.346,59		35.324,00	

- * Pratica Edilizia Fine Lavori n. 146/08
- ** Pratica Edilizia Fine Lavori n. 83/06
- *** Pratica Edilizia Fine Lavori n. 22/11

PIANO URBANISTICO DI COMPLETAMENTO ZONE D - C PL6 - VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

DATI DIMENSIONALI

superficie zona "C" (residenziale + commerciale)	10.230
superficie zona "D" (produttivo)	3.270
totale area di progetto, mq	13.500

POTENZIALITA' EDIFICATORIA - VARIANTE 2

I.F.F. zona "C"	2,71	mc/mq	27.723,30	Vol. max
I.F.F. zona "D"	3,30	mc/mq	10.800,00	Vol. max
			38.523,30	TOTALE POTENZ. EDIFICATORIA

					S.U.L.			Volume			
		S. Coperta	H max	V. Totale	Residenziale	Commerciale	Produttivo	Residenziale	Commerciale	Produttivo	
EDIFICI REALIZZATI	edificio 1	470,00	6,70	2.421,79	0,00	765,81	0,00	0,00	2.421,79	0,00	PRAT. ED. 146/08
	edificio 2	283,72	16,07	4.747,39	1.424,55	133,11	0,00	4.308,13	439,26	0,00	PRAT. ED. 83/06
	edificio 3	288,44	15,50	4.754,82	1.500,00	0,00	0,00	4.754,82	0,00	0,00	PRAT. ED. 22/11
EDIFICI DA REALIZZAR E	edificio 4	220,00	15,50	3.100,00	950,00	0,00	0,00	3.100,00	0,00	0,00	
	edificio 5	220,00	15,50	3.100,00	950,00	0,00	0,00	3.100,00	0,00	0,00	
	edificio 6	230,00	15,50	3.200,00	950,00	0,00	0,00	3.200,00	0,00	0,00	
	edificio 7	230,00	15,50	3.200,00	950,00	0,00	0,00	3.200,00	0,00	0,00	
	edificio 8	900,00	12,00	10.800,00	0,00	0,00	2.700,00	0,00	0,00	10.800,00	
		2.842,16		35.324,00	6724,55	898,92	2.700,00	21.662,95	2.861,05	10.800,00	

POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PRESENTE PIANO URB. DI COMPLETAMENTO

I.F.F. zona "C"	2,40	mc/mq	24.524,00	Vol. max
I.F.F. zona "D"	3,30	mc/mq	10.800,00	Vol. max
			35.324,00	TOTALE POTENZ. EDIFICATORIA PIANO DI COMPLETAMENTO

VARIAZIONI RISPETTO ALLA VAR. 2

mc - 3.199,30

volume residenziale + commerciale di progetto	24.524,00	NEL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIO (SCHEDA PROGETTO) GLI STANDARDS SONO STATI CALCOLATI CON RIFERIMENTO ALLE SOLE QUOTE DI VERDE E PARCHEGGI, PER UN TOTALE DI 14,50 mq/ab - LA RESIDUA QUOTA DI 6,50 mq/ab, PARI A mq 1.508, E' STATA MONETIZZATA, COME RICHIAMATO NELLA CONVENZIONE DEL 13/12/2003.
volume produttivo di progetto	10.800,00	
ABITANTI TEORICI	(V(res+comm)/120)	

204

Rit. Normativi	STANDARD RICHIESTI PARCHEGGI PUBBLICI
D.M. 2 aprile 1968 - N.T.A.	standard parcheggi residenza + comm (2,5 mq/ab)
L.R. 16/99 - N.T.A.	standard parcheggi commerciale da NTA (S.U.L.*1,2*0,9)
N.T.A. P.R.G.	standard parcheggi produttivo
	TOTALE

STANDARD PARCHEGGI PRIVATI

122/89	Residenza + commerciale	2.452,40
	(prevista autorimessa interrata)	
122/89	Produttivo	1.080,00
	(previsto parcheggio all'interno del lotto di pertinenza)	

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO

parcheggio P1	1.505,91
parcheggio P2	247,41
parcheggio P3	567,71
TOTALE	2.321,03

STANDARD VERDE PUBBLICO (12mq/ab)

VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	
V1	77,73
V2	383,12
V3	47,32
V4	65,34
V5	550,80
V6	141,43
V7 ex V5	Quota parte di 274,47
	104,47
TOTALE	1.370,21

VERIFICA STANDARD AREA PRODUTTIVA

LOTTO DI PROGETTO, mq	
sup. coperta (max 40% sup. lotto di mq 2.736):	1.094,00
aree pubbliche (min 10% sup. comparto)	327,00
DI CUI:	
almeno il 50% a parcheggio (P4)	163,50
verde (quota verde V7 ex V5)	163,50
TOTALE	327,00

TOTALE STANDARDS - VERDE E PARCHEGGI

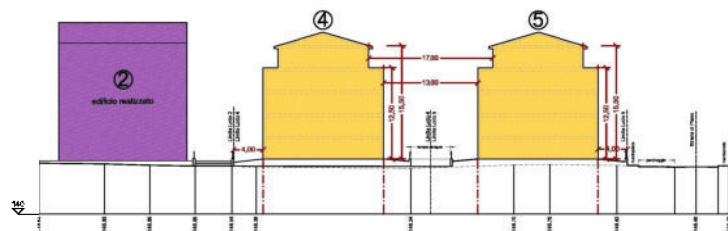
				DIFFERENZA
RICHIESTI PER DEST. RES./COMM. - 14,50 mq/ab, mq:	2.958,00	<	DI PROGETTO PER DEST. RES./COMM. - 14,50 mq/ab, mq:	3.691,24
RICHIESTI PER PRODUTTIVO - 10% COMPARTO, mq:	327,00	<	DI PROGETTO PER PRODUTTIVO - 10% COMPARTO, mq:	334,34
TOTALE, mq	3.285,00	<	TOTALE, mq	4.025,58
			STANDARDS MONETIZZATI, mq:	1.508,00
			TOTALE GENERALE STANDARDS	5.533,58
			PARI A mq/ab:	25,49
			OLTRE A mq 334,34 PER PRODUTTIVO	

Previsione planivolumetrica

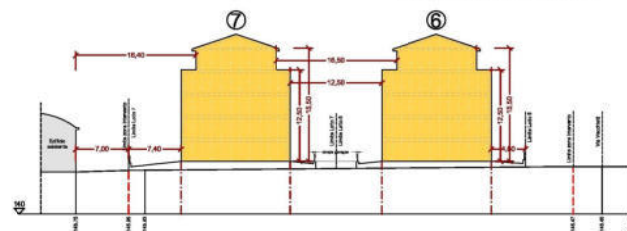
Quantità del Piano di completamento - Standards



PROSPETTIVA PLANIVOLUMETRICA



PROFILO A-A



PROFILO B-B

Il quadro riepilogativo delle quantità del presente Piano di Completamento è quello di cui alla seguente tabella.

RIEPILO DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI COMPLETAMENTO					
SUPERFICIE COMPARTO DELLA SCHEDA PROGETTO - VARIANTE 1, mq:	13.500	I. di F. Terr, mc/mq	Potenzialità edificatoria, mc	Volumetria attribuita, mc	
DI CUI					
superficie zona "C" (residenziale + commerciale)	10.230	3	30.690	24.524,00	
superficie zona "D" (produttivo)	3.270	3	9.810	10.800,00	
TOTALE			40.500	35.324,00	
		PARI AD INDICE DI EDIF. TERRITORIALE DI:	2,62		
STANDARDS URBANISTICI PER VERDE E PARCHEGGI - VERIFICA DELLA SCHEDA PROGETTO					
RICHIESTI, mq	4.394,00				
A - DI PROGETTO, mq	4.025,58				
B - MONETIZZATI, mq	1.508,00				
TOTALE A+B, mq	5.533,58	>	4.394,00	Pari a mq/ab	25,49

Dall'esame comparativo delle quantità e standards urbanistici tra la Variante 2 alla Scheda Progetto ed il presente Piano di completamento emerge:

- **Un decremento della volumetria assentita e considerata nella Variante 2 alla Scheda Progetto, pari a mc 3.199,30, per cui l'indice di edificabilità territoriale sull'intero ambito C+D diventa pari a 2,62 mc/mq;**
- Una pressoché identica quantità per standards urbanistici che differiscono per soli mc 80.

Le aree da cedere al comune di Pollenza, che afferiscono anche quelle inerenti le opere di urbanizzazione eseguite sono riepilogate nella tabella che segue.

AREE DA CEDERE						
DITTA	STRADE MARCIAPIEDI		PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO	
Eurocostruzioni Marche S.r.l.	S1	110,69	P1	1.505,91	V1	77,73
					V2	383,12
	S2	1.008,47	P2	247,41	V3	47,32
					V4	65,34
	S3	40,11	P3	567,71	V5	550,80
					V6	141,43
TOTALE Eurocostruzioni Marche S.r.l.		1.159,27		2.321,03		1.265,74
Morresi Mariano	S4	183,63	P4	164,34	V7	274,47
TOTALE GENERALE		1.342,90		2.485,37		1.540,21

LE SUPERFICI DA CEDERE DI CUI SOPRA POTRANNO SUBIRE VARIAZIONI IN PIÙ O IN MENO IN SEDE DI REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO

La ditta Eurocostruzioni dovrà quindi cedere al comune di Pollenza una superficie complessiva di circa mq 4.723,24, mentre la ditta Morresi dovrà cedere circa mq 622,44, il tutto salvo esatta misurazione in sede di frazionamento.

L'edificazione residua da realizzare a completamento del comparto urbanistico di che trattasi dovrà garantire il contenimento dei consumi energetici e la salubrità degli edifici, con particolare riguardo all'abbattimento delle emissioni in atmosfera, l'uso di materiali eco compatibili ed innovative soluzioni costruttive a livello di involucro edilizio. Il tutto attraverso una progettazione particolarmente attenta ai requisiti di efficienza energetica previsti dalle vigenti normative.

Ulteriori specifiche in ordine al contenimento delle risorse energetiche ed alle caratteristiche degli edifici saranno fornite in sede di progettazione esecutiva e di richiesta dei relativi Permessi di Costruire, fermo restando che gli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi di contenimento dei consumi energetici mediante:

- l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna.

Sulla Presente variante finalizzata al completamento delle opere di cui alla citata scheda Progetto, sono stati in precedenza rilasciati:

- a. comunicazione di non assoggettabilità a VAS, rilasciato dalla provincia di Macerata, settore Territorio e Ambiente, in data 21/06/2019 (allegato in copia);
- b. valutazione positiva in ordine alla compatibilità idraulica, rilasciato, in data 28/11/2019, dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche (allegato in copia).

In sintesi, i soggetti coinvolti nella presente procedura sono:

- **Proponente:** EUROCOSTRUZIONI MARCHE S.r.l. / MORRESI MARIANO;
- **Autorità procedente AP:** COMUNE DI POLLENZA
- **Autorità competente AC:** PROVINCIA DI MACERATA - Settore Territorio e Ambiente

ELENCO DEGLI SCA.

Considerato che trattasi di Variante a Scheda Progetto, originariamente dotata dei pareri richiesti al tempo, si ritiene che, ad oggi

- ☒ Provincia – Servizi competenti in materia ambientale; PROVINCIA DI MACERATA - Settore 9 – Assetto e tutela del Territorio e del Paesaggio – VAS
 - ☒ ASUR - ASUR ZONA TERRITORIALE 9 - MACERATA
 - ☒ REGIONE MARCHE SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO.
- Riguardo al parere ASUR si richiama il precedente parere sulla Scheda Progetto Originaria.
 - E' stato acquisito il parere di cui al precedente punto b. in quanto all'epoca dell'approvazione della Scheda Progetto, questo aspetto non era richiesto.

In sintesi, la presente Variante, come peraltro precedentemente espresso, finalizzata al completamento degli interventi di cui alla citata Scheda Progetto:

- non modifica sostanzialmente l'assetto urbanistico del comparto interessato, riducendone peraltro la volumetria originariamente assentita;
- interviene in un ambito da completare che comprende edifici già realizzati ed una consistenza presenza di opere di urbanizzazione già realizzate, soprattutto riguardo ai sottoservizi;
- risulta migliorativa anche dal punto di vista ambientale in quanto riduce il carico urbanistico ed adotta soluzioni più sostenibili in ordine alla permeabilità dei parcheggi ed in merito all'impianto di pubblica illuminazione con la sostituzione integrale di tutti i diffusori con lampade a led.



Provincia di Macerata

Settore
Territorio e Ambiente

Via Velluti, 41 - 62100 Macerata (MC)
tel. 0733 2481 - Cod.Fisc. 80001250432
PEC: provincia.macerata@legalmail.it

Pos: 0016.0042.0001/2019/3



Al Resp.le UTC
del Comune di Pollenza
comune.pollenza.mc@legalmail.it

OGGETTO: D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. - L.R. n. 6/2007 - D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010 Linee guida regionali per la VAS
Comune di POLLENZA
Nuova adozione piano di lottizzazione C/D-PL6 in località Casette Verdini in variante parziale al PRG (convenzione rep. 1362 del 13/12/2003) - Ditta Eurocostruzioni Marche srl
Riscontro alla comunicazione di non assoggettabilita' a VAS

Facendo seguito alla Vs. comunicazione (nota prot. n. 7449 del 24/05/2019) di esclusione della variante in oggetto dalla procedura di VAS in base alla lett. d), co 8, paragrafo 1.3 della D.G.R. n. 1813/2010, si comunica che, dall'esame della documentazione trasmessa, la variante può essere esclusa in base alla lett. k), co 8, paragrafo 1.3 della D.G.R.

Per il prosieguo vengano controllati nella tabella di verifica standard di cui alla tav. 11 i dati riportati sotto la voce *standard parcheggi commerciale* alla luce dei relativi dati riportati nelle tabelle di verifica degli standard della variante n. 2 allegate alla tavola 2.

Con l'occasione si inviano distinti saluti.

II DIRIGENTE
Settore Territorio e Ambiente
(Arch. Maurizio Scarpecci)

Provincia di Macerata Prot.0017698-21/06/2019-p_mc-PG-1392-001600420001-P



GIUNTA REGIONALE
SERVIZIO TUTELA, GESTIONE e ASSETTO del TERRITORIO
P.F. Tutela del territorio di MACERATA
PEC: regione.marche.geniocivile.mc@emarche.it
email: funzione.tutelaterritoriomc@regione.marche.it



ID: 18358611|22/11/2019|PTGC-FMA

AL COMUNE DI POLLENZA (MC)
Ufficio Tecnico Comunale
All'attenzione del Responsabile Settore B
ing. Federico Canullo

OGGETTO: Valutazioni in ordine alla compatibilità idraulica (art.10 L.R. 22/2011).

Comune di Pollenza (MC).

Variante parziale al PRG per modifica al piano di Lottizzazione "D – C/PL6" in località Casette Verdini

Ditte: - EUROCOSTRUZIONI MARCHE S.r.l., via G. Matteotti, 21, Fraz. Passo di Treia - Treia (MC)

- MORRESI MARIANO, VIA Contini, 60 Macerata

Il Comune di Pollenza con nota 7450 del 24/05/2019, assunta al protocollo regionale nr.0638585 del 27/05/2019, ha trasmesso la documentazione relativa alla Variante parziale al PRG consistente nella modifica al Piano di Lottizzazione "D – C/PL6" in località Casette Verdini. La variante consiste nella modifica della distribuzione dei lotti della lottizzazione e rimodulazione delle volumetrie con riduzione delle volumetrie residenziali.

Tenuto conto delle note integrative a firma del dott. geol. Lorena Tarini, acquisite agli atti con prot. n.1287820 del 28/10/2019 e prot. n.1376518 del 18/11/2019.

In riferimento agli aspetti sulla verifica di compatibilità idraulica di cui all'art.10 della L.R. 22/2011 e DGR 53/2014,

Visti gli elaborati progettuali trasmessi, con riferimento agli aspetti di cui ai paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della verifica di compatibilità idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D.G.R. n.53 del 27/01/2014.

La verifica di compatibilità idraulica della Variante parziale al P.R.G. in argomento del Comune di Pollenza è stata effettuata mediante la redazione di apposita relazione da parte del dott. geol. Lorena Tarini (Ordine dei Geologi delle Marche albo Sezione A N.280) che contempla i contenuti minimi previsti dalla D.G.R. n.53/2014.

Considerato quanto rappresentato dal dott. geol. Lorena Tarini nell'elaborato tecnico redatto per la Verifica di Compatibilità Idraulica:

- *"l'intervento in questione interessa una porzione di area ricadente nella piana alluvionale del Fiume Chienti, in sua sinistra idrografica, alla distanza minima di circa 100m. Il corso d'acqua principale scorre a valle del sito di interesse ad una quota di circa 132 m s.l.m. il cui alveo è delimitato da una scarpata piuttosto pronunciata: la differenza di quota tra il Fiume Chienti e l'area in esame risulta di circa 13-14 m.";*
- *"In questo tratto non si ricordano fenomeni di esondazione delle acque,"*;
- *"....., si ritiene l'intervento di completamento delle zone D – C PL6 di Casette Verdini compatibile sotto il profilo della pericolosità idraulica dell'area, escludendo che si tratti di un'area di pertinenza fluviale"*
- *"..... l'area in esame dal punto di vista topografico ricade ad una quota e distanza tale da non essere interessata da fenomeni di inondazione/allagamento del reticolo idrografico e non è interessata da dinamiche fluviali"*;

Tenuto conto della scelta del tecnico incaricato per il livello di approfondimento sviluppato dell'analisi dei livelli/fasi della VCI in conformità al Titolo II, paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della verifica di compatibilità idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D.G.R. n.53 del 27/01/2014.

Tutto ciò premesso,

si ritiene che la Variante parziale al P.R.G., di che trattasi, come proposta sia compatibile con le caratteristiche idrauliche dell'area.

La verifica del rispetto del principio di invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata è di competenza del Comune, Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

Le presenti valutazioni dovranno essere allegate all'atto di adozione dello strumento urbanistico in oggetto.

Si rappresenta che il presente parere è rilasciato esclusivamente per l'assetto idraulico della trasformazione urbanistica e non costituisce valutazioni sulla conformità geomorfologica della trasformazione (parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001), in quanto non espressamente richiesto.

Il Dirigente
Ing. Stefano Stefoni

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del DLgs 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate,
il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa*