



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

Prot. n.

Rif. prot. arrivo n. 2144 del 29.01.2020

Vallefoglia, 28.02.2020

PROGETTO COMPORTANTE LA VARIAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI, AI SENSI DELL' ART. 8 DEL D.P.R. 160/10.

PIANO PARTICOLAREGGIATO E LABORATORIO COMPARTO MP4 VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE (D.P.R. 160/2010 ART. 8) UBICAZIONE: MAZZINI n.75 - Comune di VALLEFOGLIA

Pratica SUAP : 000031/2020

Codice Pratica Online : 2020000105

DITTA: RIVACOLD s.r.l. di Vallefoglia (PU)

RELAZIONE

VISTO che la Ditta RIVACOLD SRL ha inoltrato al SUAP la domanda per il rilascio del TITOLO UNICO e quindi indire la Conferenza dei Servizi per l'attuazione del "PIANO PARTICOLAREGGIATO E LABORATORIO COMPARTO MP4 VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE (D.P.R. 160/2010 ART. 8) - UBICAZIONE VIA MAZZINI n.75 MONTECCHIO DI VALLEFOGLIA

Pratica SUAP : 000031/2020

Codice Pratica Online : 2020000105

- PRESO ATTO della documentazione trasmessa via PEC dal SUAP con prot. n. 2144 del 29.01.2020 e registrata come Pratica Edilizia n. **PP9/2020**;

VISTI gli elaborati progettuali presentati;

CONSIDERATO che la variante richiesta con la documentazione prodotta consiste sostanzialmente nei seguenti punti:

- (1) Variazione del limite dell'attuale comparto MP4, aumentando la superficie territoriale del comparto con area a destinazione urbanistica prevista in Zona F1;
- (2) Ampliamento della Superficie Territoriale aggiungendo le seguenti particelle catastali Sez. B foglio 6 n. 2965 e Sez. B foglio 7 nn. 948 e 950 attualmente tutte con destinazione ZONE F1 di PRG;
- (3) Incremento degli indici a seguito dell'aumento della St;
- (4) Una diversa distribuzione dell'aree pubbliche e private che prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico e lo spostamento della Superficie a Verde pubblico da cedere, anziché sul retro del fabbricato nelle particelle alla sez. B Foglio 7 n. 1015-1019-1022-1025 al Foglio 7 alle particelle nn. 948 e 950, più laterali e defilate.

UBICAZIONE e STATO DI FATTO

Con delibera di C.C. n. 83 del 28.07.2014 è stata approvata la variante al PRG (ex SAIL) per l'area MP4 di Montecchio con procedura SUAP.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

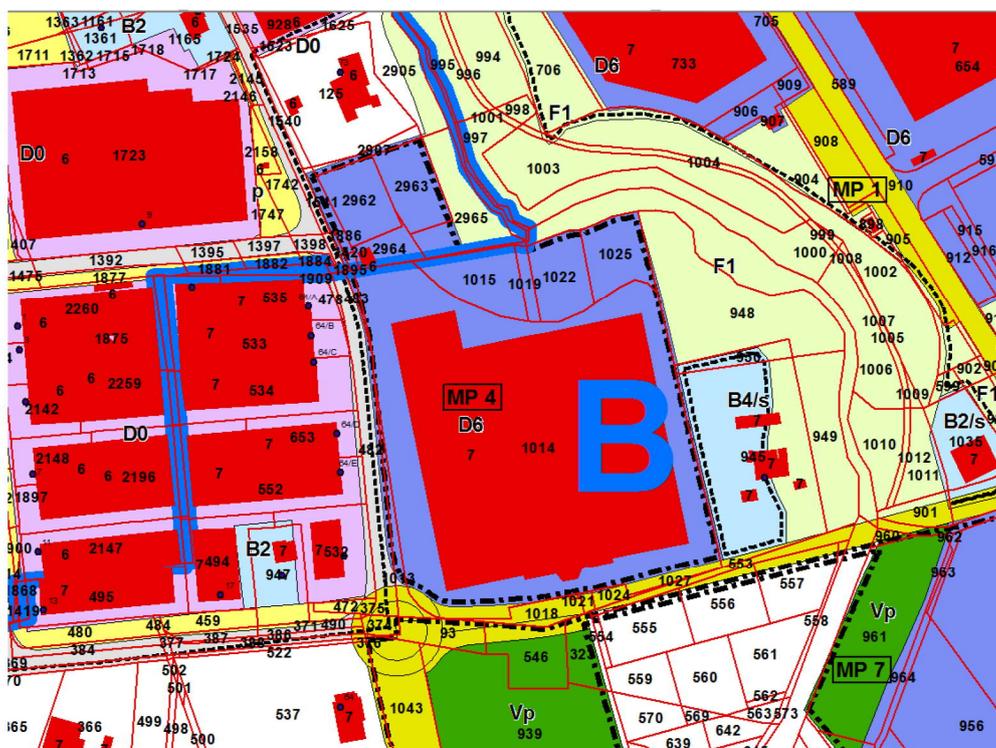
PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

E' stata stipulata convenzione urbanistica il 25.11.2014 presso il notaio Turchetti di Pesaro Rep. N. 19.070 Racc. n. 11.235, relativa al comparto MP4 in oggetto, che ha la validità di 10 anni per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al P.d.C. 11/2015 il 16.03.2015 (art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO) prima della cessione delle stesse.

Con P.E. 59/2015 - **COSTRUZIONE LABORATORIO COMPARTO MP4 IN COMUNE DI VALLEFOGLIA VIA MAZZINI LOC. MONTECCHIO - PRATICA SUAP 12029/2015/U - cod. prat. 00956400410-10022015-110** è stato rilasciato P.d.C. 12/2015 il 16.03.2015. E' pervenuta comunicazione di inizio lavori per il 25.10.2015 e comunicazione di fine lavori il 15-12-2016. E' pervenuta richiesta di agibilità come stabilito nell'art. 10 della convenzione.



Stralcio P.R.G. VIGENTE con sovrapposto catastale

Con determinazione n. 42 del 27.03.2019 è stato dato incaricato del collaudo delle opere di urbanizzazione l'Arch. Enrico Valli di Montelabbate.



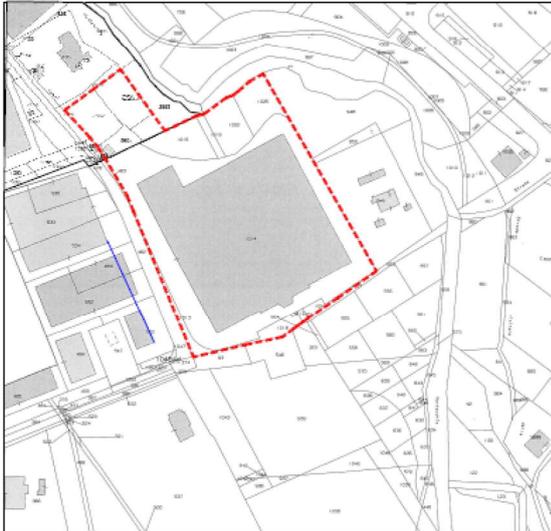
CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

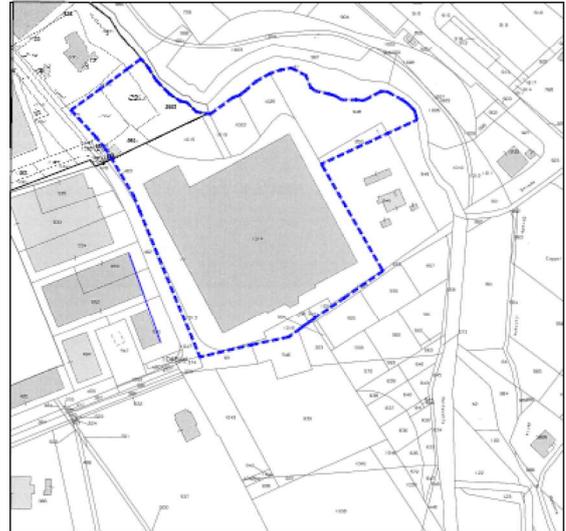
SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

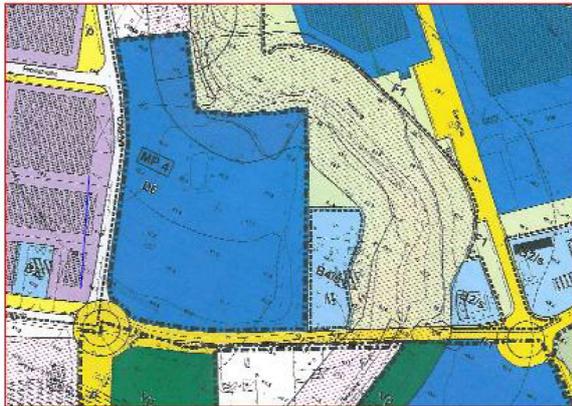
STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA
STATO ATTUALE
scala 1:2000
----- limite proprietà comparto Mp4 attuale



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA
VARIANTE
scala 1:2000
----- limite proprietà comparto Mp4 in variante



STRALCIO P.R.G.
STATO VIGENTE
scala 1:2000



ZONIZZAZIONE COMPARTO MP4 VIGENTE
1:1000

STRALCIO P.R.G.
VARIANTE
scala 1:2000



ZONIZZAZIONE COMPARTO MP4 IN VARIANTE
1:1000



CITTA' DI VALLEFOGLIA

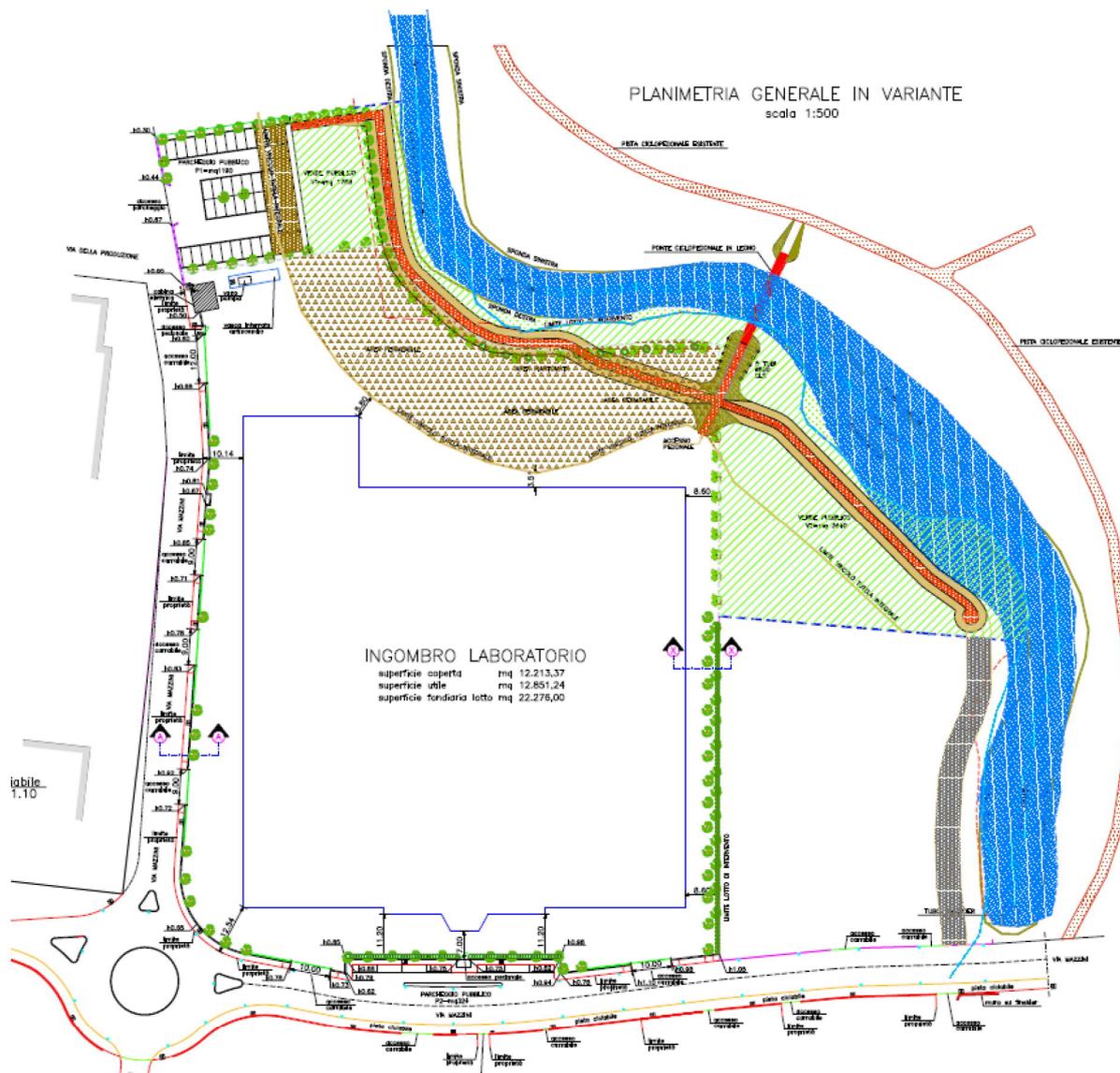
PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

OGGETTO – CONTENUTI PROPOSTA DI VARIANTE

La variante richiede la seguente trasformazione



Stato di variante

L'area oggetto dell'intervento di ampliamento del Comparto D6-MP4 è di proprietà della SOCIETA' CREDEMLEASING SPA e della ditta utilizzatrice RIVACOLD S.R.L.

Ricade all'interno della zona classificata ai sensi del vigente PRG come "Zone "F1" per attrezzature di interesse generale" e comprende i terreni inseriti al catasto terreni alla Sezione sez. B Foglio 6 n. 2965 e al Foglio 7 le particelle nn. 948 e 950.

Modifiche richieste con il presente progetto:

a) Perimetro del comparto:



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

Per una migliore utilizzazione degli spazi esterni all'opificio a fronte dell'acquisto di una nuova superficie di territoriale si propone una diversa distribuzione delle aree pubbliche e private.

La diversa ubicazione dell'area destinata allo standard pubblico ubicata sul retro dell'opificio trasferita sul lato est in sponda destra del Fosso Taccone nell'area di recente acquisizione, permette una maggiore fruibilità del verde pubblico essendo in una posizione più lontana dal ciclo produttivo e nello stesso tempo con migliore collegamento attraverso il ponte ciclopedonale alla pista ciclabile posta sulla sponda sinistra del Fosso Taccone.

Dal ponte in legno verrà creato un camminamento pedonale all'interno dell'area verde che fiancheggia la sponda destra del Fosso Taccone fino a raggiungere il parcheggio su via Mazzini.

Per una maggiore sicurezza onde evitare atti di vandalismo, il parcheggio pubblico posizionato nell'incrocio tra via della Produzione e via Mazzini sarà dotato di recinzione con cancello il quale resterà aperto durante le ore diurne e chiuso durante le ore notturne, sulla base di una specifica ordinanza di regolamentazione.

b) Aumento di S.U.L. dell'opificio esistente:

- La nuova superficie utile richiesta sarà utilizzata principalmente per sopperire alla necessità di avere delle sale riunioni con i relativi servizi attualmente non presenti nell'edificio realizzato;

- I nuovi spazi vengono ricavati utilizzando le zone attualmente non accessibili sopra gli uffici del piano terra, il tutto è confinato all'interno della cubatura esistente e non comporta modifiche prospettiche né modifiche di altezza dell'edificio.

c) Il progetto proposto non apporta modifiche alle N.T.A. del piano particolareggiato

DATI URBANISTICI - COMPARTO MP4 AUTORIZZATO

SUPERFICIE TOTALE PROPRIETA' CATASTALE	25.730 mq
SUPERFICIE PER ADEGUAMENTO RETE STRADALE	1.616 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO	24.114 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	18.783,97 mq
SUPERFICIE PARCHEGGI	1.203,08 mq
SUPERFICIE VERDE PUBBLICO	4.126,95 mq
SUPERFICIE TOTALE STANDARD	5.330,03 mq



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

DATI URBANISTICI - COMPARTO MP4 VARIANTE

SUPERFICIE TOTALE PROPRIETA' CATASTALE	29589 mq
SUPERFICIE PER ADEGUAMENTO RETE STRADALE	571 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO	29018 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	22276 mq
SUPERFICIE STANDARD - 20% SUPERFICIE TERRITORIALE - mq $29018 \times 20\%$ = mq 5803,60 minimo	
SUPERFICIE PARCHEGGIO - SUPERFICIE STANDARD $\times 25\%$ - mq $5803,60 \times 25\%$ = mq 1450,90 minimo	
SUPERFICIE VERDE - SUPERFICIE STANDARD $\times 50\%$ - mq $5803,60 \times 50\%$ = mq 2901,80 minimo	
SUPERFICIE PARCHEGGIO DI PROGETTO	mq 1514 > mq 1450,90
SUPERFICIE VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	mq 5228 > mq 2901,80
SUPERFICIE TOTALE STANDARD DI PROGETTO	mq 6742 > mq 5803,60

CALCOLO SUPERFICIE UTILE EDIFICIO (12.851,24 mq)



637,87 mq
PIANO PRIMO 

LEGENDA DATI URBANISTICI

SUPERFICIE UTILE MASSIMA Sup - max=12.855 mq
INDICE DI COPERTURA MASSIMO Ic=0,65
SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO Sup. prog.=12.213,37+637,87=mq 12.851,24 < mq 12.855,00 SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO mq 22.276,00 SUPERFICIE COPERTA mq 12.213,37 INDICE DI COPERTURA DI PROGETTO Ic=12.213,37/22.276=0,55<0,65



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

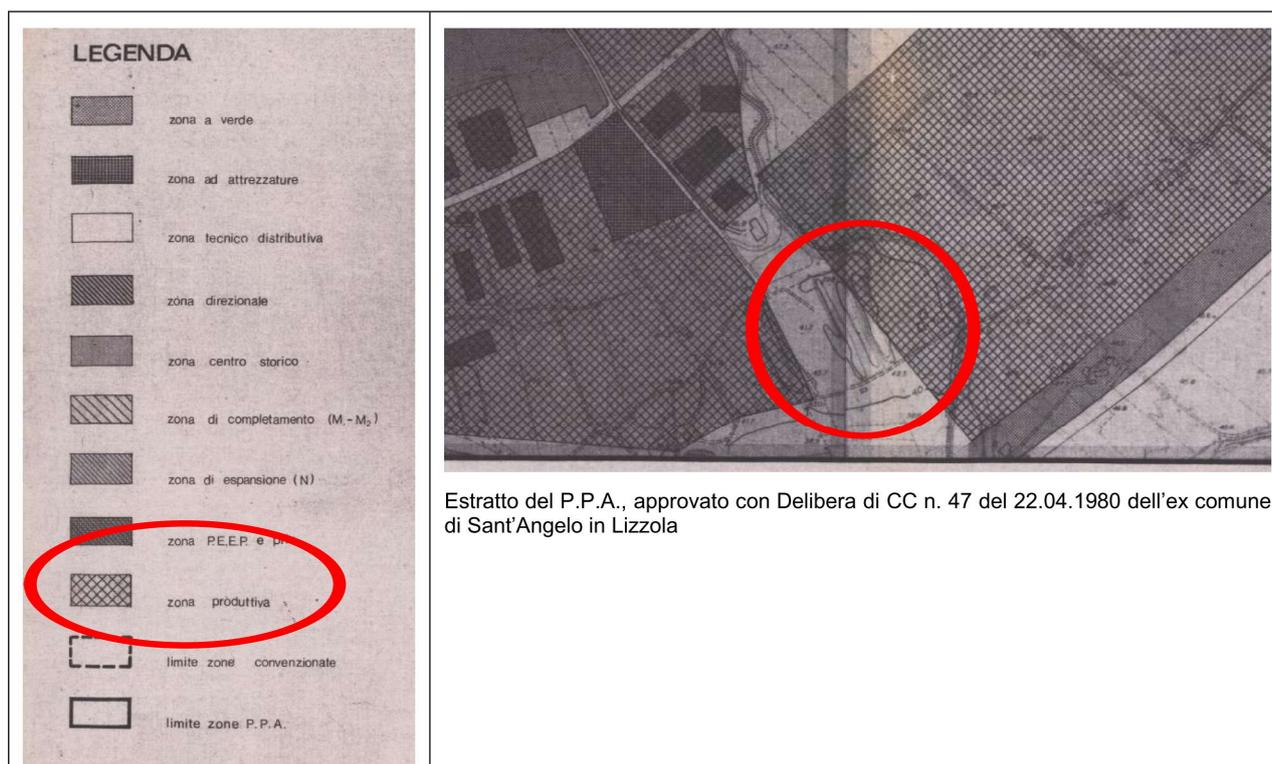
SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

Il progetto in variante non è soggetto:

- Al parere di Enti per la fornitura di servizi enel – telecom – acquedotto – metano e fognature, in quanto il laboratorio è già allacciato, la superficie in ampliamento richiesta per la realizzazione di uffici sale riunioni e servizi al piano primo del laboratorio esistente (interna all'involucro esistente dell'opificio), non richiede modifica a pareri già rilasciati precedentemente.

A parere di questo ufficio inoltre non è necessaria richiedere nuova autorizzazione paesaggistica in quanto la superficie degli uffici in ampliamento è contenuta all'interno dell'involucro del fabbricato – art. 2, A.1, DPR 31-2017. La nuova area a Verde Pubblico è compresa nelle aree previste dal P.P.A., approvato con Delibera di CC n. 47 del 22.04.1980 dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola, pertanto da escludere ai sensi dell'art. 142 comma 2 lettera b) del DLGS 42/2004 e s.m.i.



- All' **INVARIANZA IDRAULICA** Titolo III cap. 3.3 lettera (a) del DGR n. 53 del 27/01/2014 in quanto la variante non comporta variazione di permeabilità superficiale;

Il progetto in variante è soggetto:

- Alla verifica di **COMPATIBILITÀ IDRAULICA** in quanto rientra al Titolo II art. 2.2 lettera d);
- Alla Verifica di **Assoggettabilità semplificata a VAS** ai sensi dell'art. A3 comma 5 del DGR n. 1647 del 23.12.2019. il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

semplificata, depositato agli atti con tutta la documentazione il 29.01.2020 prot. 2144 è ampiamente condivisibile e fatto proprio.

PARAMETRI URBANISTICI ZONA D6 – MP4:

Parametri Urbanistici

- Superficie Territoriale = mq 29.018,00
- Superficie Fondiaria lotto = mq 22.276,00
- S.U.L. = mq 12.855,00
- H max = ml 11,00
- distacco minimo tra edifici = ml 14,00
- distacco minimo dai confini = ml 7,00
- distacco minimo dalle strade = ml 10,00

Parametri di progetto:

- **S.U.L.**
Laboratorio piano terra = mq 12.213,37
Uffici, sale riunioni e servizi al piano primo = mq 637,87
S.U.L. totale di progetto mq 12851,24 < mq 12.855,00 (Verificato)
- **H max**
Laboratorio ml 10,10 < ml 11,00
- **Distacco dai confini**
Distacco minimo = 7,00 m dal confine ≥ 7,00 m (Verificato);
- **Distacco dalle strade**
Via Mazzini ml 10,14 > ml 10,00 (Verificato)

In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP12, UP13, UP14, UP15, UP17, UP18.

VINCOLI

VINCOLI DI P.P.A.R.:

➤ tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 4.3.1.1. N.T.A.) per le parti dei mappali confinanti con il fosso Taccone.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

➤ area sottoposta a TUTELA AMBIENTALE di cui al D.M. 21.09.1984 - area fluviale - (art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgvo n° 42 del 22.01.2004). Per tali aree si applica l'art. 4.7.1 delle NTA del PRG vigente e valgono le norme e le prescrizioni imposte dalle normative che hanno definito il vincolo;

MOTIVAZIONI SOCIO-ECONOMICHE DELLA RICHIESTA

Si riporta:

Rivacold srl appartiene al gruppo VAG, insieme di 14 aziende delle quali una è la Vitrifrigo che svolge l'attività principale nell'opificio oggetto della presente variante, per un totale di oltre 1.200 occupati, nasce nel 1966 come fornitore di unità condensatrici e sistemi ermetici per i principali produttori di banchi e armadi frigoriferi. Con il passare degli anni ha raggiunto una posizione di primo piano nella



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

produzione e distribuzione di componenti e prodotti per la refrigerazione e il condizionamento. L'esperienza acquisita e la continua ricerca tecnica hanno condotto l'azienda a produrre e commercializzare prodotti conformi agli standard qualitativi internazionali.

La tendenza al continuo miglioramento tecnico e qualitativo ha portato la Rivacold a diventare un'azienda leader nella costruzione di impianti e gruppi per la refrigerazione che si dividono in tre principali linee di prodotto:

- Gruppi Frigoriferi: unità di potenza, unità condensatrici aperte e carenate, gruppi monoblocco e split, centrali frigorifere multicompressore e sistemi integrati.*
- Scambiatori di calore: condensatori compatti e ventilati, evaporatori statici, evaporatori ventilati.*
- Trasporto refrigerato: gruppi refrigerati a batteria e trazione diretta.*

L'ampia gamma di prodotti si sviluppa in versioni standard e a disegno del cliente.

Il personale altamente specializzato e competente, una forza lavoro versatile, unite all'ampia superficie produttiva e di stoccaggio delle 7 divisioni, consentono alla Rivacold di assistere con competenza ed efficacia gran parte degli operatori del settore, dimostrando di potere soddisfare qualsiasi esigenza grazie alla flessibilità dei propri mezzi.

Per rispondere sempre in maniera tempestiva alle esigenze di mercato e organizzare al meglio la sua crescita, negli ultimi anni Rivacold ha potenziato ogni settore: logistico, risorse umane, innovazione tecnologica ed informatica.

Oggi Rivacold può contare su una rete capillare di vendita sia in ambito nazionale che internazionale ed è quindi in grado di offrire una pronta assistenza tecnica e commerciale unita a un ottimo rapporto qualità - prezzo.

Rivacold Uk, Rivacold France, Rivacold Slovakia, Rivacold India sono le aziende che all'estero ne rappresentano il marchio nei rispettivi paesi con organizzazioni commerciali, logistiche e/o produttive.

Rivacold ha conseguito diverse certificazioni aziendali e di prodotto, tra le quali la UNI EN ISO 9001 sin dal 1995.

L'azienda ha da sempre investito nella qualità interna indirizzata sia allo sviluppo aziendale che alla soddisfazione del cliente, nel rispetto degli standard nazionali ed internazionali.

Efficienza energetica, tecnologia avanzata, prodotti a disegno del cliente ed affidabilità fanno del marchio Rivacold la soluzione ad ogni esigenza nel mercato della refrigerazione industriale e commerciale settore questo curato nello specifico dalla Vitrifrigo che ha seguito una politica

produttiva basandosi sulla continua ricerca e sviluppo per quanto riguarda il design, la funzionalità e le prestazioni dei propri prodotti.

Piacevolezza e personalità sono caratteristiche peculiari che contraddistinguono tutte le gamme di frigoriferi Vitrifrigo, in grado di offrire soluzioni per ogni esigenza, talmente "flessibili da inserirsi naturalmente in ogni ambiente. Sintesi di un perfetto equilibrio tra tecnologia più avanzata e moderno gusto estetico, i frigoriferi Vitrifrigo, oltre ad essere prodotti, montati e collaudati in Italia, rigorosamente nel nuovo stabilimento di Montecchio in via Mazzini recentemente realizzato e oggetto della presente variante.

Vitfrigo è certificata ISO 9001 da oltre 10 anni. Inoltre, è in grado di fornire prodotti con certificazioni specifiche.

Schema IECCEB CB – sistema internazionale per la mutua accettazione, da parte degli stati membri, di test, report e certificati circa la sicurezza delle apparecchiature elettriche ed elettroniche. E' propedeutica all'ottenimento di marchi di certificazione, quali Global Mark AU, cTrick, ecc.

UL – di fondamentale importanza nel mercato americano.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

NSF – garantisce l'accettazione internazionale di un prodotto circa le norme in materia di sanità e sicurezza pubblica.

La presenza del marchio Vitrifrigo è garantita a livello internazionale da una capillare rete di distribuzione. In particolare, i mercati dell'America del nord, Canada e Centro America sono gestiti da Vitrifrigo America LLC, nata nel 2005.

Non ultimo, un servizio post vendita segue il cliente con attenzione e professionalità, assicurando al cliente la stessa qualità espressa nella progettazione e realizzazione dei propri prodotti.

L'azienda è dotata di linee di montaggio moderne, in grado di sostenere flussi di lavoro decisamente impegnativi, di un reparto dedicato allo stampaggio mediante termoformatura con finitura su centro di lavoro a 5 assi e di un magazzino per lo stoccaggio dei prodotti, sia in entrata che in uscita.

Particolare importanza riveste l'area tecnica, concentrata sulla ricerca e sviluppo di nuovi prodotti e sull'implementazione consapevole delle tecnologie di ultima generazione, per raggiungere in ogni nuovo progetto la sintesi ottimale tra la forma e la funzione.

Allo stato attuale è proprio l'area tecnica e amministrativa ad avere bisogno di nuovi spazi da destinare a sale riunioni a supporto degli uffici di recente realizzazione.

I dati di previsione economica indicano per la ditta Rivacold un incremento di fatturato di almeno il 5% annuo per gli anni dal 2017 al 2020, con una previsione di assunzioni di circa 100 unità annue per lo stesso lasso temporale.

Il gruppo nel corso degli anni ha fortemente concentrato la propria attività produttiva all'interno di una serie di edifici ubicati in buona parte nella zona industriale di Montecchio.

Il laboratorio ed i suoi spazi esterni interessati dalla variante si colloca in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso delle superfici produttive a disposizione della ditta proponente, e su terreni di proprietà; appare chiaro che la proposta di progetto in variante viene motivata dalla volontà di proseguire e rafforzare la concentrazione delle attività direzionali e produttive dell'Azienda in un unico comparto ben localizzato e fortemente radicato nel territorio che l'ha vista nascere e svilupparsi fino alle dimensioni attuali.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

l'area su cui ricade il progetto è indicata come Classe VI fra le aree individuate dal Piano di Classificazione Acustica Comunale. Piano di Classificazione acustica del Comune di Vallefoglia approvato con Delibera di C.C. n. 11 del 28.03.2019.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'intervento proposto è soggetto alla Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. A3 comma 5 del DGR n. 1647 del 23.12.2019.

il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, depositato agli atti con tutta la documentazione il 29.01.2020 prot. 2144 è ampiamente condivisibile e fatto proprio.

Sulla base della presente Variante, dovranno essere riviste le prescrizioni previste in sede di VAS e riportate nella Determinazione n. 3451 del 15.12.2011 prot. 91891 della provincia di Pesaro e Urbino.

CONSIDERAZIONI L.R. 22/2011

La presente variante rientra nell'art. 10 comma 1, per cui è stata presentata nutrita documentazione, mentre non rientra nell'art. 11 comma 1 in quanto l'area oggetto di integrazione al comparto produttivo D6-MP4 è già Zona F1 di PRG e tale resta.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI

PARERE ISTRUTTORIO UFFICIO TECNICO Settore 5°

Il parere del responsabile del procedimento, il tecnico Ing. Cioppi Filippo, del 28.02.2020 che ha formulato alla sottoscritta autorità competente la seguente proposta motivata ai fini del rilascio/diniego del relativo permesso di costruire: ***“FAVOREVOLE PER TUTTO QUANTO ESAMINATO ED IN PREMESSA”***.

IL RESPONSABILE PROCEDIMENTO
Ing. Filippo Cioppi
[firmato digitalmente](#)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6
Dott. GABRIELE GIORGI
[firmato digitalmente](#)

U.T./Ing. Filippo Cioppi