



CITTÀ DI PERGOLA

Medaglia d'oro al Risorgimento

Comune della Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.: 0721/7373210-211-212

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Pergola – San Lorenzo in Campo

DITTA	Denominazione	NOCTIS S.P.A.			
	Sede in	Pergola Zona Ind. Ganga	Prov (PU)	CAP	61045
	Via	Fraz. Monterolo n.144/c	Part. IVA	01304200411	
	Denominazione	BLU INVEST S.R.L.			
	Sede in	Pergola Zona Ind. Ganga	Prov (PU)	CAP	61045
	Via	Fraz. Monterolo,144/c	Part. IVA	02169250418	
OGGETTO	AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA UBICATO IN ZONA INDUSTRIALE GANGA FRAZIONE MONTEROLO N.144/C				

Indice

Cap. Titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

1. LOCALIZZAZIONE, CARATTERI, OBIETTIVI
2. PRG VIGENTE
3. PROPOSTA E INQUADRAMENTO URBANISTICO DI VARIANTE
4. CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI
5. VINCOLI
6. D.G.R.53/2014-VERIFICA COMPATIBILITA'ED INVARIANZA IDRAULICA
7. PROCEDURA DI VERIFICA VAS

ALLEGATI

1. Foto aerea dell'area e del paesaggio limitrofo;
2. Estratto catastale;
3. Planimetria di inquadramento generale del PRG con l'individuazione dell'area di intervento, in scala adeguata e completa di legenda;
4. Scheda di previsione PRG con legenda azzonamento e parametri urbanistici;
5. Cartografia con i vincoli di PRG adeguato al PPAR, completo di legenda.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

1. LOCALIZZAZIONE, CARATTERI, OBIETTIVO

L'oggetto della presente procedura riguarda la variante di un'area a confine tra i Comuni di Pergola e San Lorenzo in Campo, nella zona industriale "Ganga".

La proposta di Variante al PRG del Comune di Pergola è inquadrata con procedimento S.U.A.P. (Art. 8 D.P.R. 160/2010) ai sensi dell'Art.33 Norme Transitorie della L.R. Marche n.19/2023, Art.26 Quater della L.R. n.34/92.

L'area di proprietà sopra descritta è censita al Catasto Terreni del Comune di Pergola al foglio 27 con la particella 324 della superficie di m² 20.934,00 e al Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 324 sub 5 dello stesso comune.

Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente per ricavare spazi da destinare alle lavorazioni e alla mensa aziendale con relativa cucina.

Il nuovo manufatto in ampliamento, a forma di trapezio rettangolare, si sviluppa su due livelli ed in parte con il solo piano terra; la superficie è di m² 2.268,38 al piano terra e m² 531,84 al piano primo, per un volume complessivo di m³ 13.773,90. Verrà inoltre costruita una tettoia coperta adiacente al nuovo ampliamento, compresa nella superficie sopra indicata, nonché di una rampa di accesso destinata a collegare i parcheggi posti sulla copertura e il ballatoio, mediante la scala esistente, intervento che non rientra nella superficie sopra riportata.

Gli obiettivi del progetto Noctis sono duplici: il principale è quello di dar vita ad un polo produttivo integrato, che per dimensioni e layout sia di stimolo e supporto alla naturale crescita aziendale.

Attualmente, l'azienda è costretta ad utilizzare più siti produttivi e di logistica interna per far fronte alle esigenze produttive e di stoccaggio. Nonostante questo, gli spazi attuali non sono comunque più sufficienti a far fronte alle contingenti esigenze aziendali, pertanto si è costretti ad utilizzare spazi dei propri fornitori per non ingolfare le linee produttive: si fanno ordini a programma e si ritira la merce quasi quotidianamente con evidenti aggravii sui costi di trasporti e costi indiretti sull'ambiente per l'inquinamento dovuto alla non ottimizzazione della logistica.

Il secondo obiettivo non meno importante per l'azienda è quello di predisporre degli spazi comuni a disposizione dei dipendenti più grandi e adeguati, per poter consentire di trascorrere la pausa aziendale in ambienti confortevoli. Il welfare aziendale rappresentato anche dall'ambiente lavorativo è un altro plus che Noctis vorrebbe mettere a disposizione dei propri collaboratori.





2. PRG VIGENTE

L'area di variante è identificata al Catasto Terreni del Comune di Pergola al foglio 27 con la particella 324 della superficie di m² 20.934,00.

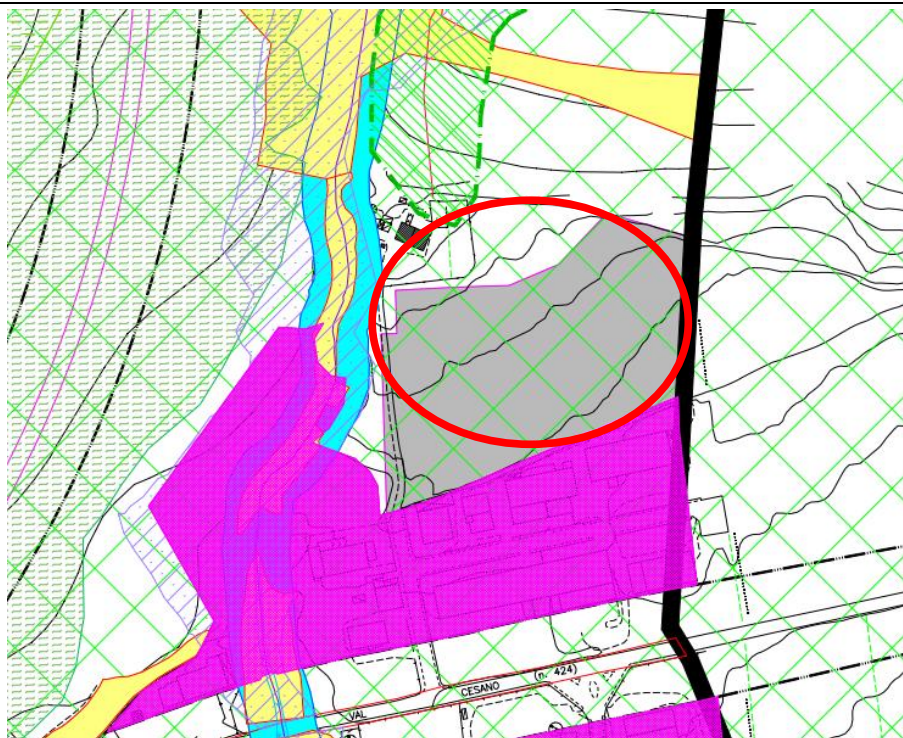
Il Comune di Pergola dispone di un Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.130/2003. La zona per la quale si chiede la variazione di destinazione urbanistica, ricade in parte nell'area con zonizzazione "D1 – zone produttive esistenti e di completamento" e per la restante parte nell'area con zonizzazione "E – agricola", come di seguito specificato:

- la zona "D1 – zone produttive esistenti e di completamento", interessa tutta la parte dove si trova l'opificio esistente e la superficie ammonta a 17.985,00 m²;
- la zona "E – agricola", interessa una parte dove verrà costruito l'ampliamento in progetto e la superficie ammonta a circa 2.949,00 m².

L'ampliamento dell'edificio industriale proposto non è conforme alle previsioni del PRG, in quanto la destinazione "E -agricola" non permette di realizzare tale intervento.

Inoltre il suddetto ampliamento ricade in parte anche nella attuale zona "D1" che ha parametri urbanistici non coincidenti con quelli originati dal nuovo intervento.

Estratto Elaborato PRG Pergola "Progetto urbanistico – territoriale, azzonamento zona Ganga"



Ambiti definitivi di tutela dei corsi d'acqua, crinali e versanti

- Appenninica A
Limite delle fasce morfologiche:
Podappenninica P.A.
- CORSI D'ACQUA (Articolo 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
CLASSIFICAZIONE RELATIVA ALLA GERARCHIA DEL BACINO IDROGRAFICO
- 1 Con numero d'ordine superiore al V (pertinenza fluviale)
 - 2 Con numero d'ordine compreso tra il IV ed il V
 - 3 Con numero d'ordine compreso tra il II ed il III

- AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEI CORSI D'ACQUA
- Ambito di tutela definitivo

- CRINALI (Articolo 30 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
CLASSIFICAZIONE RELATIVA ALLA GERARCHIA DEL BACINO IDROGRAFICO
- Con numero d'ordine superiore al V
 - Con numero d'ordine compreso tra il IV ed il V
 - Con numero d'ordine compreso tra il II ed il III

- AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEI CRINALI
- Ambito di tutela definitivo

- VERSANTI (Articolo 31 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI
- Aree con pendenza superiore al 30%

Ambiti definitivi di tutela Emergenze geologiche e geomorfologiche

- Emergenza geologica
AREE - GB

Ambiti definitivi di tutela Pericolosità geologiche

AMBITI DI TUTELA INTEGRALE

Aree interessate da frane recenti o antiche, calanchi, erosione accelerata,
franchità diffusa, erosione fluviale

- Ambito di tutela

ZONE PRODUTTIVE

	D1 DI COMPLETAMENTO	LOTTIZZ. APPROVATE
	D2 DI ESPANSIONE	
	D3 DI COMPLETAMENTO	Limite di definizione delle lottizzazioni in zone contigue
	D4 DI COMPLETAMENTO SENZA EDIFICAZIONE	
	D5 ZONE PER CAMPEGGIO	
	D6 ZONE PER STRUTTURE DELLO SPETTACOLO E DELLO SVAGO	

SOTTOSISTEMA TERRITORIALE

Ambiti definitivi di tutela aree A-B-C-V

AREE PER RILEVANZA DEI VALORI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI (Art. 23) (TAV. 6)

- Aree "A" di eccezionale valore
- Aree "B" di rilevante valore
- Aree "C" di qualità diffuse

AMBITI DI TUTELA DELLA AREE DI ALTA PERCETTIVITA' VISIVA (TAV. 7)

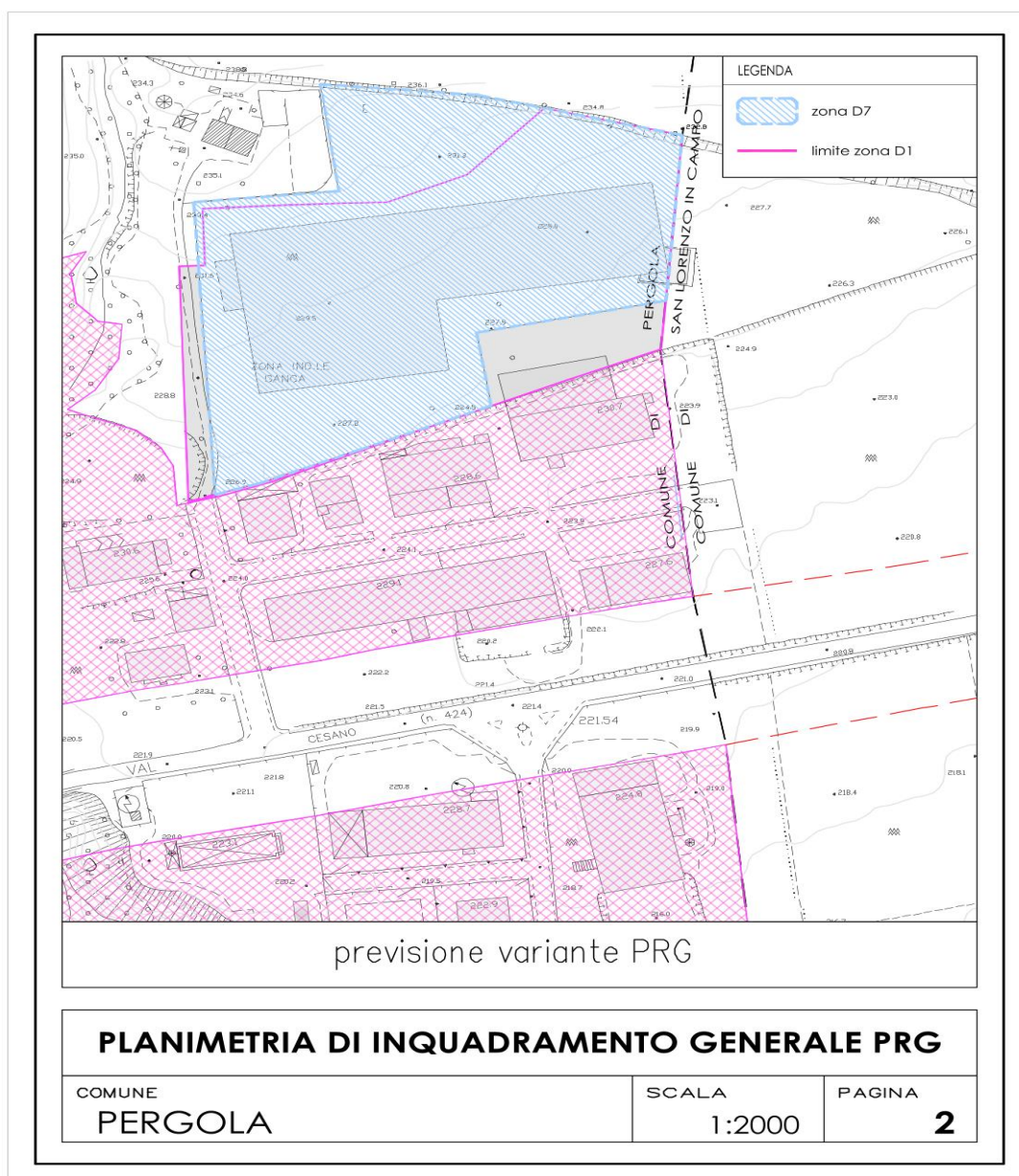
- Ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico aree "V" (Art. 23)
- Percorsi panoramici (Art. 43)

3. PROPOSTA E INQUADRAMENTO URBANISTICO DI VARIANTE

La proposta di Variante al PRG del Comune di Pergola con procedimento S.U.A.P. (Art. 8 D.P.R. 160/2010) ai sensi dell'Art.33 Norme Transitorie della L.R. Marche n.19/2023, Art.26 Quater della L.R. n.34/92, prevede la trasformazione da zone E a D.

L'ubicazione della variante è nella zona produttiva località Ganga, e riguarda nel dettaglio:

- Comune Pergola: foglio 27 particella 324 superficie di m² 20.934,00; in parte già "D1" e in parte "E – ad uso agricolo", il tutto in trasformazione "D7".





D7 - Zona produttiva di completamento

Comune di Pergola - foglio 27 particella 324

superficie m² 20.934,00



Zona trasformata da D1 a D7

superficie m² 17.985,00



Zona trasformata da E a D7

superficie m² 2.949,00

Il comparto individua una zona industriale o artigianale esistente in via di completamento che si espande nella zona agricola, trasformando sia la zona D1 che E in una nuova zona denominata D7 da attuarsi mediante Progettazione Urbanistica di Dettaglio.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR9, PR10, PR11, PR13, PR14, PR15.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Per le zone dove non esiste un piano attuativo approvato e convenzionato si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| a) indice di utilizzazione fondiaria | UF | 0,68 mq/mq |
| b) indice di copertura | IC | 0,68 mq/mq |
| c) distanza dai confini | | ml 5,00 |
| d) distanza fra edifici | | come previsto dal R.E.C. |
| e) distanza dalle strade | | vedi art.6.2 delle presenti norme |
| f) altezza max edificio ad esclusione dei volumi tecnici | H max | ml 10,00 |
| g) parcheggi (ed eventuali autorimesse) | | come previsto dal R.E.C. |

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

In tali aree gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. n.8/87, nel rapporto di una pianta ogni 40 mq di detta superficie.

Scheda	Sup. Zona D1 da trasformare [m2]	Sup. Zona E da trasformare [m2]	Sup. Zona D7 di nuovo impianto D7 + E [m2]	Superficie Totale esist. + ampl. [m2]	UF ST/SF
PERGOLA	17.985,00	2.949,00	20.934,00	13.883,75	0,66

previsione variante PRG

LEGENDA AZZONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

COMUNE

PERGOLA

PAGINA

5

4. CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

PARCHEGGI E VERDE DI PROGETTO	
Comune di Pergola	
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	(SF) m ² 20.934,00
SUPERFICIE FONDIARIA "zona agricola (E) da trasformare"	(SF) m ² 2.949,00
SUPERFICIE TOTALE AMPLIAMENTO	(ST) m ² 2.908,62
VOLUME TOTALE AMPLIAMENTO	(VT) m ³ 13.773,90

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI Legge 24.03.1989 n.122 (Tognoli)	
	$\text{SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI} > (VT/100 \times 10)$ $m^3 \ 13.773,90 / 100 \times 10 = m^2 \ 1.377,39$ $m^2 \ 1.469,16 > m^2 \ 1.377,39$ $\text{POSTI AUTO N. } 50$

VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI art.62 comma 3 R.E.C.	
$\text{SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGI PUBBLICI} > (ST/100 \times 5)$ $m^2 \ 2.908,62 / 100 \times 5 = m^2 \ 145,43$ $m^2 \ 0,00 < 145,43 = \text{si richiede la monetizzazione}$	

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DM LL.PP. 02/04/1968 n.1444 art.5 comma 1	
	$\text{SUPERFICIE STANDARDS URBANISTICI} > (SFTotale/100 \times 10)$ $m^2 \ 20.934,00 / 100 \times 10 = m^2 \ 2.093,40$ $m^2 \ 2.689,25 \text{ (verde)} > m^2 \ 2.093,40$

Le dotazioni a verde previste dal progetto rispettano le verifiche degli standard urbanistici e sono pari a m² 2.689,25 nel territorio del Comune di Pergola.

Le dotazioni di parcheggio post intervento prevedono un ampliamento di 50 posti auto nel territorio del Comune di Pergola, sufficienti per la dotazione minima degli standard per parcheggi veicoli privati; si prevede una monetizzazione per gli standard di parcheggi pubblici.

La viabilità locale e di accesso non subiranno variazioni, in quanto l'intervento è da considerarsi di ampliamento del corpo fabbrica esistente e sufficiente alle necessità di circolazione.

5. VINCOLI

Rispetto alle Tutele del PPAR e a Vincoli speciali di Legge recepiti dal PRG, l'area oggetto di variante è classificata in AREE "V" DI ALTA PERCETTIVITA' VISIVA (TAV.7)(Art.8.14 CAPO VIII° "VINCOLI SPECIALI E TUTELA DELL'AMBIENTE" della NTA) come emerge nella tavola del PRG vigente riportata al capitolo 2 pagina 6: ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico aree "V" (art.23).

6. D.G.R.53/2014-VERIFICA COMPATIBILITA' ED INVARIANZA IDRAULICA

Relativamente al Regolamento approvato con D.G.R. Marche n.53 del 27/01/2014, si rimanda agli studi ed alle attestazioni presentate dai tecnici progettisti.

Nella Relazione geologica-geomorfologica-idrogeologica e sismica, a corredo della variante, è specificato quanto segue:

Oltre agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici dell'area interessata, si sono analizzate le caratteristiche litotecniche dei terreni coinvolti dalle opere in realizzazione.

La ricostruzione della locale successione stratigrafica dei terreni presenti è stata effettuata sulla base di un attenta osservazione geologica, sul reperimento di studi ed indagini pregresse derivanti dalla campagna indagini appartenente al database per lo studio di microzonazione sismica di I e II livello del territorio comunale nonché la realizzazione di una campagna indagini sull'area di sedime delle nuove realizzazioni composta da una serie di prove penetrometriche dinamiche superpesanti e sondaggi a carotaggio continuo.

Per quanto riguarda la caratterizzazione sismica è stata effettuata un'indagine sismica tipo HVSR con la quale si è stimato il parametro VSeq come richiesto da normativa vigente.

I terreni presenti nel sito di progetto sono stati ascritti alla categoria "E" di cui alla tabella 3.2.II del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni". Per la definizione della "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione si rimanda agli allegati al citato DM.

Date le caratteristiche dei litotipi costituenti il sottosuolo, non si rilevano problematiche di particolare rilevanza rispetto all'innesco di potenziali fenomeni di liquefazione conseguenti a stress sismico.

Le caratteristiche dei litotipi costituenti le porzioni più superficiali del sottosuolo impongono infine di suggerire l'adozione di adeguate opere di raccolta e regimazione delle acque superficiali in modo da evitare la loro infiltrazione puntuale e/o diffusa e le potenziali conseguenze in termini di decremento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni a scapito della stabilità del complesso terreno-struttura.

Viste le condizioni geomorfologiche dell'area, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti in affioramento, nonché le caratteristiche delle realizzande opere, è possibile escludere l'eventuale coinvolgimento delle stesse in fenomeni gravitativi e/o di instabilità superficiali o profonde.

Secondo le indicazioni di progetto brevemente riassunte non si rilevano nel complesso elementi ostativi alla realizzazione delle opere, né potenziali riflessi negativi delle stesse sulle attuali condizioni di stabilità delle aree oggetto di lavoro demandando in ogni caso al tecnico progettista strutturale ogni ulteriore valutazione.

La verifica idraulica risulta superata in quanto la capacità di smaltimento della sezione di ricezione pubblica della lottizzazione risulta ampiamente dimensionata, in grado di ricevere in condizioni di saturazione più del doppio del volume totale di acqua stimato in uscita dal comparto industriale, tenendo conto anche dell'aggravio idraulico derivante dalle nuove realizzazioni.

Si rimanda alla specifica **Relazione Geologica-Sismica - Relazione di Compatibilità ed invarianza idraulica** allegata alla scheda di sintesi.

7. PROCEDURA DI VERIFICA VAS

Sulla base del DGR 179/2025 "Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica" sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS (Art. 6, commi 3 e 3-bis del D.Lgs. 152/06) i piani e programmi che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale", e la variante di destinazione d'uso in oggetto ricade in questa categoria di interventi.

Come ulteriormente specificato nel Documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica della Regione Marche - Decreto_VAA_198/2021, “sebbene singole varianti urbanistiche possano essere tali da non richiedere singolarmente l’assoggettamento a VAS, l’Autorità competente deve valutare quando uno strumento urbanistico, dopo un susseguirsi di altri strumenti non assoggettati a VAS, potrebbe determinare il superamento di determinate soglie e quindi rendere indispensabile, in base all’effetto cumulo, la sua sottoposizione a valutazione ambientale strategica.

Considerando la specifica situazione della variante ricadente per effetto dell’**Art. 33 Norme Transitorie della L.R. N. 19/2023** nella casistica dell’**Art. 26 quater della L.R. Marche n. 34/1992**, ovvero attuazione dell’articolo 8 del d.p.r. 160/2010: “*Progetti inerenti al SUAP comportanti la variazione dello strumento urbanistico*”, le fasi operative sono:

- il responsabile del SUAP svolge la verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito della conferenza di servizi;
- alla conclusione della verifica della completezza formale della documentazione o alla convocazione della prima riunione della conferenza di servizi, trasmette all'autorità competente l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA);
- l'autorità competente entro **dieci giorni** dal ricevimento del suddetto elenco può richiederne l'integrazione con ulteriori soggetti;
- gli SCA si pronunciano entro **trenta giorni** dall'effettuazione della prima seduta della conferenza di servizi;
- L'autorità competente emette il proprio parere motivato entro **trenta giorni** dal ricevimento del parere degli SCA e comunque entro **sessanta giorni** dall'effettuazione della prima seduta della conferenza di servizi.

La DGR 179/2025 “Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica” definisce i Soggetti Competenti in materia Ambientale (d'ora in avanti “SCA”) come le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dovuti all'attuazione di piani e programmi.

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA) per l’acquisizione degli eventuali pareri di assoggettabilità individuati sono i seguenti:

SCA	COMPETENZE
Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro – Urbino;	Pareri geomorfologici e compatibilità idraulica vincolo idrogeologico Verifiche di competenza e valutazione di conformità ai sensi dell’art.10 della LR 22/2011 e come disciplinato dalla DGR n. 53 del 21 gennaio 2014
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le province di Ancona e Pesaro e Urbino	Tutela paesaggistica e archeologica
A.S.T. Marche Zona Territoriale n 1 Pesaro Urbino	Parere igienico sanitario
Provincia di Pesaro e Urbino, Servizio 6-P.O. 6.7-Gestione sportello unico per le attività produttive	Coordinamento degli endoprocedimenti interni all’ente ricompresa attività istruttoria delle varianti SUAP

MARCHEMULTISERVIZI	Parere approvvigionamento idrico – recapito acque reflue
Comune di Pergola – Servizi Settore Urbanistica	Pareri servizi tecnici
Vigili del Fuoco Comando Provinciale Pesaro	Pareri controlli di prevenzione incendi

Considerate le caratteristiche della variante e l'estensione dell'area interessata, non si riscontrano criticità o emergenze ambientali. Anche rispetto all'inquadramento strategico la proposta di variante non è in contrasto con gli obiettivi posti dagli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati.

Il territorio dal punto di vista dei **rischi idrogeologici** non presenta area a rischio esondazioni e Frane PAI.

Rispetto al tema della **percezione visiva** dell'ambiente collinare si può affermare, che la variante, e l'ampliamento dello stabilimento, non alterano lo stato di percezione rispetto allo stato attuale.

Emerge dalle analisi compiute che la variazione di destinazione d'uso non comporta di fatto una problematica dal punto di vista paesaggistica-ambientale, essendo di fatto l'area esistente già inserita in un contesto urbanizzato.

Pertanto, non si prevede che l'attuazione della variante possa condizionare, anche indirettamente, tali emergenze.

Riguardo al **consumo delle risorse naturali**, si possono considerare i seguenti elementi:

- l'incremento del consumo idrico è del tutto irrilevante, in quanto l'oggetto della variante e le opere connesse non incidono sul consumo delle risorse idriche sia sotterranee sia superficiali;
- il consumo energetico sarà modesto rispetto a quello attuale e saranno comunque adottate soluzioni finalizzate all'incremento della produzione;
- riguardo al consumo di suolo, la variante sicuramente introdurrà un aumento di area impermeabilizzata, comunque non rilevante in termini assoluti rispetto al contesto territoriale più ampio. La relazione di Invarianza Idraulica ne assevera la compatibilità.

Riguardo alle **emissioni e rifiuti**, si possono considerare i seguenti elementi:

- scarichi delle acque: la zona è allacciata alla pubblica fognatura, con recapito in acqua superficiale sia delle acque reflue trattate sia delle acque meteoriche;
- inquinamento atmosferico: le possibili emissioni in atmosfera sono legate esclusivamente dell'impianto termico; rispetto al possibile traffico indotto, si fa presente che la previsione di ampliamento dello stabilimento diminuirà i viaggi necessari per il trasferimento delle lavorazioni intermedie che attualmente sono svolti in altri stabilimenti;
- emissioni acustiche: in fase di esercizio la conduzione dell'attività manifatturiera non subirà modifiche sostanziali dal punto di vista delle tipologie di lavorazioni, quindi compatibili rispetto all'azzoneamento acustico vigente;
- produzioni di rifiuti: lo smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività produttiva sarà svolto in conformità alle vigenti leggi in materia ambientale.

Non si riscontrano dunque particolari criticità ed emergenze ambientali che necessitino di ulteriori approfondimenti.

Si rimanda allo specifico **Rapporto Preliminare Screening VAS** allegato alla scheda di sintesi.

Pergola, 24/09/2026

IL RESPONSABILE SUAP
Dott. Ing. Federica Rotatori