



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

ALLEGATO "A"

**VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME
TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI
VALLEFOGLIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5
E 30 DELLA L.R. 34/1992**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Vallefoglia, li 27.04.2020

IL RESPONSABILE DEL 5° SETTORE-
Dott. Ing. Lorenzo Gai



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

Con avviso sull'Albo online e sul sito dell'Amministrazione Trasparente il 23.12.2019 è stato reso pubblico l'avviso di deposito della **VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992**, adottata con atto di C.C. n. 59 del 10.12.2019.

La delibera e i relativi elaborati sono stati a disposizione del pubblico presso il 5° Settore, per 30 giorni, dal 23.01.2019 fino al 23.01.2020 e per i successivi 30 giorni in attesa di osservazioni. Inoltre, la deliberazione e i relativi allegati sono consultabili sul sito internet del Comune.

Il deposito della presente variante presso il Settore 5 e la pubblicazione dell'avviso di deposito all'albo pretorio online del comune di Vallefoglia sono avvenuti a norma dell'art. 30 commi 1 e 2 della LR 34/1992 e delle successive normative in materia, ricordando che il deposito può essere ridotto a 20 giorno ai sensi dell'art. 2 comma 4 dalla L.R. n. 8 del 03/05/2018.

Nel periodo di deposito, ossia entro il 23.01.2020, è pervenuta una sola osservazione nei termini da parte di questo ufficio tecnico.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

OSSERVAZIONE N. 1

OSSERVAZIONE D'UFFICIO PRESENTATA IN DATA 20.01.2020

1. Richiedenti

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO – e' relativa all'ALLEGATO 3

- 1- la parte iniziale teorica presenta una imperfezione nella dimostrazione ovvero laddove indica che $ST \leq SUL$ ovvero dove si introducono i nuovi indici parametrici

$$W\% = SU / (SU + SA) = X\% = Su/SUL$$

$$Z\% = SA / (SU+SA) = Y\% = Sa/SUL$$

Avendo sostenuto che $ST \neq (SU + SA)$ devono essere corretti nel seguente modo

$$W\% = SU / ST \leq X\% = Su/SUL$$

$$Z\% = SA / ST \leq Y\% = Sa/SUL$$

- 2- vanno corretti gli esempi utilizzando al denominatore non $SU+SA$, ma la $ST = SUL$
- 3- Va integrata la verifica con la dimostrazione della SA. Qualora questa fosse superiore al limite delle NTA consentite, va dichiarato il trasferimento della quota di SU in SA.

ALLEGATO 3 - adottato

ALLEGATO 3

Le presenti N.T.A. assumono le definizioni degli indici e parametri edilizi ed urbanistici di cui all'ALLEGATO A – QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DI CUI ALL'INTESA 20.10.2016, n.125/CU così come recepite dalla L.R. 8/2018 e L.R. 8/2019 (come da delibera di Consiglio Comunale n. 36/2018) - con le precisazioni esposte nei seguenti articoli.

In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Totale (ST) in Superficie Utile (SU) e in Superficie Accessoria (SA), definendo per ciascuna di esse le rispettive percentuali edificatorie, vietando in sede attuativa, ogni trasferimento di SA verso SU.

SUPERFICIE UTILE (SU): vedi definizione n. 14 dell'ALLEGATO A

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA): vedi definizione n. 15 dell'ALLEGATO A

I piani attuativi adottati e per i procedimenti edilizi avviati fino al 07.11.2018 (vedi delibera CC 37/2018) sono conclusi della disciplina vigente al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

Al fine di dare corso alle nuove definizioni edilizie stabilite dalla L.R. n. 8 del 03/05/2018 che ha recepito lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) e le nuove definizioni uniformi in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", gli indici edilizi di tutte le zone B-C-D-E-F sono da applicarsi nel seguente modo:

- Nei casi in cui l'indice è definito come SUL lo stesso corrisponde alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = SUL$
- Nei casi in cui l'indice è definito come Uf (inteso come valore unico o complessivo da destinare a SUL) lo stesso corrisponde alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = Uf = SUL$
- Nei casi in cui l'indice è definito come Uf (inteso come somma di Sa e Su) la somma dei distinti indici è equiparata all'indice totale corrispondente alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = Uf = SUL = (Su + Sa)$
- Gli indici edificatori Sa ed Su NON CORRISPONDONO alle nuove definizioni di SA e SU. La somma delle nuove SA e SU non corrisponde alla nuova ST (in quanto SU ed SA sono al netto delle murature,):

$$ST \neq (SU + SA)$$

E' necessario pertanto calcolare la percentuale degli indici Sa e Su rispetto alla relativa SUL.

$$X\% = Su/SUL$$

$$Y\% = Sa/SUL$$

Dovranno quindi essere effettuate le due verifiche distinte:

1. Il rispetto dell'indice edificatorio totale inteso come ST:

$$ST \leq SUL$$

2. le percentuali delle nuove SU e SA rispetto alla loro somma, siano equiparabili alla percentuale di Su ed Sa rispetto alla SUL sopra definite, ovvero:

$$W\% = SU / (SU + SA) = X\% = Su/SUL$$

$$Z\% = SA / (SU+SA) = Y\% = Sa/SUL$$

Pertanto si avrà rispettare che

$$W\% \leq X\%$$

Si Vedano i due esempi riportati:



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

Esempio 1 : zone di completamento

Zona B2

Uf = Su = 0,50 m²/m²
Sup. fondiaria = 1000 m²

+ Sa = 0,10 m² / m²

SUL = Uf = 0,60 m²/m²

X% = 0,50/0,60 = 83,33%

Y% = 0,10 / 0,60 = 16,67%

SUL = 600 m²

ST = SUL = 600 m²

Si computa per la nuova costruzione una SU = 515 = m²

Si computa per la nuova costruzione una SA = 50 = m²

Si computa per la nuova costruzione una ST = 597 m²

I verifica: ST = 597 m² < 600 m² Verificata. ST non supera la SUL

Il verifica: W% = 515 / (515 + 50) = 91,15% > X% = 83,33% NON Verificata. Su è stata superata.

Modifico il progetto

Si computa per la nuova costruzione una SU = 455 = m²

Si computa per la nuova costruzione una SA = 60 = m²

Si computa per la nuova costruzione una ST = 597 m²

I verifica: ST = 597 m² < 600 m² Verificata. ST non supera la SUL

Il verifica: W% = 455 / (455 + 60) = 80,58% < X% = 83,33% Verificata. Su non è stata superata.

Esempio 2 : zone di espansione residenziale di nuovo impianto C

Zona C =

St = 28056 m²

SUL = 6955 m²

Su = 5912 m² + Sa = 1043 m²

X% = 5912/6955 = 85,00%

Y% = 1043/6955 = 15,00%

ST = SUL = 6955 m²

Si computa per la nuova costruzione una SU = 5450 = m²

Si computa per la nuova costruzione una SA = 1200 = m²

Si computa per la nuova costruzione una ST = 6950 = m²

I verifica: ST = 6950 m² < 6954 m² Verificata. ST non supera la SUL

Il verifica: W% = 5450 / (5450 + 1200) = 81,95% < X% = 85,00% Verificata. Su non è stata superata.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

NUOVO ALLEGATO 3 in sostituzione

ALLEGATO 3 _ DA OSSERVAZIONE

Le presenti N.T.A. assumono le definizioni degli indici e parametri edilizi ed urbanistici di cui all'ALLEGATO A – QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DI CUI ALL'INTESA 20.10.2016, n.125/CU così come recepite dalla L.R. 8/2018 e L.R. 8/2019 (come da delibera di Consiglio Comunale n. 36/2018) - con le precisazioni esposte nei seguenti articoli.

In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Totale (ST) in Superficie Utile (SU) e in Superficie Accessoria (SA), definendo per ciascuna di esse le rispettive percentuali edificatorie, vietando in sede attuativa, ogni trasferimento di SA verso SU.

SUPERFICIE UTILE (SU): vedi definizione n. 14 dell'ALLEGATO A

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA): vedi definizione n. 15 dell'ALLEGATO A

I piani attuativi adottati e per i procedimenti edilizi avviati fino al 07.11.2018 (vedi delibera CC 37/2018) sono conclusi della disciplina vigente al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.

Al fine di dare corso alle nuove definizioni edilizie stabilite dalla L.R. n. 8 del 03/05/2018 che ha recepito lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) e le nuove definizioni uniformi in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", gli indici edilizi di tutte le zone B-C-D-E-F sono da applicarsi nel seguente modo:

- Nei casi in cui l'indice è definito come SUL lo stesso corrisponde alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = SUL$
- Nei casi in cui l'indice è definito come Uf (inteso come valore unico o complessivo da destinare a SUL) lo stesso corrisponde alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = Uf = SUL$
- Nei casi in cui l'indice è definito come Uf (inteso come somma di Sa e Su) la somma dei distinti indici è equiparata all'indice totale corrispondente alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = Uf = SUL = (Su + Sa)$
- Gli indici edificatori Sa ed Su NON CORRISPONDONO alle nuove definizioni di SA e SU. La somma delle nuove SA e SU non corrisponde alla nuova ST (in quanto SU ed SA sono al netto delle murature,):

$$ST \neq (SU + SA)$$

E' necessario pertanto calcolare la percentuale degli indici Sa e Su rispetto alla relativa SUL.

$$X\% = Su/SUL$$

$$Y\% = Sa/SUL$$



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

Dovranno quindi essere effettuate le due verifiche distinte:

3. Il rispetto dell'indice edificatorio totale inteso come ST:

$$ST \leq SUL$$

4. le percentuali delle nuove SU e SA rispetto alla loro somma, siano equiparabili alla percentuale di Su ed Sa rispetto alla SUL sopra definite, ovvero:

$$W\% = SU / ST \leq X\% = Su/SUL$$

$$Z\% = SA / ST \leq Y\% = Sa/SUL$$

Pertanto si avrà rispettare che

$$W\% \leq X\%$$

$$Z\% \leq Y\%$$

Si Vedano i due esempi riportati:



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E URBANIZZAZIONI,
LAVORI PUBBLICI, LOGISTICA, TRAFFICO, POLITICHE DELLE SICUREZZE,
MANUTENZIONI, AMBIENTI E RETI

Esempio 1 : zone di completamento

Zona B2

$$U_f = S_u = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 + S_a = 0,10 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$\text{Sup. fondiaria} = 1000 \text{ m}^2$$

$$SUL = U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$X\% = 0,50/0,60 = 83,33\%$$

$$Y\% = 0,10 / 0,60 = 16,67\%$$

$$SUL = 600 \text{ m}^2$$

$$ST = SUL = 600 \text{ m}^2$$

Si computa per la nuova costruzione una $SU = 515 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $SA = 50 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $ST = 597 \text{ m}^2$

I verifica: $ST = 597 \text{ m}^2 < 600 \text{ m}^2$ **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: $W\% = 515 / 597 = 86,26\% > X\% = 83,33\%$ **NON Verificata.** Su è stata superata.

$Z\% = 50 / 597 = 8,37\% < Y\% = 16,67\%$ **Verificata.** Sa non è stata superata

Modifico il progetto

Si computa per la nuova costruzione una $SU = 455 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $SA = 60 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $ST = 597 \text{ m}^2$

I verifica: $ST = 597 \text{ m}^2 < 600 \text{ m}^2$ **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: $W\% = 455 / (597) = 76,21\% < X\% = 83,33\%$ **Verificata.** Su non è stata superata.

$Z\% = 60 / 597 = 10,05\% < Y\% = 16,67\%$ **Verificata.** Sa non è stata superata

Esempio 2 : zone di espansione residenziale di nuovo impianto C

Zona C =

$$S_t = 28056 \text{ m}^2$$

$$SUL = 6955 \text{ m}^2 \quad S_u = 5912 \text{ m}^2 + S_a = 1043 \text{ m}^2$$

$$X\% = 5912/6955 = 85,00\%$$

$$Y\% = 1043/6955 = 15,00\%$$

$$ST = SUL = 6955 \text{ m}^2$$

Si computa per la nuova costruzione una $SU = 5450 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $SA = 1200 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $ST = 6950 = \text{m}^2$

I verifica: $ST = 6950 \text{ m}^2 < 6954 \text{ m}^2$ **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: $W\% = 5450 / 6950 = 78,42\% < X\% = 85,00\%$ **Verificata.** Su non è stata superata.

$Z\% = 1200 / 6950 = 17,27\% > Y\% = 15,00\%$ **NON Verificata.** Sa è stata superata

In questo caso o si riduce la SA per ricondurla nel limite previsto, oppure si DICHIARA di Trasformare il 2,27% della SU in SA.