



Prot. n.  
Class. n. 009-7  
Fasc. 43/2024

Pesaro, 18/07/2024

Oggetto: Comune di Vallefoglia. Art. 33 co. 8 L.R. 19/2023. Parere di conformità di cui all'art. 26 co. 3 della L.R. 34/92 e s.m.i. in merito alla variante al Piano Regolatore Generale della città di Vallefoglia (variante 2023).

Delibere di C.C. n. 47 del 16/11/2023 di adozione e n. 7 del 26/03/2024 di adozione definitiva.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 1. PREMESSA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 16/11/2023, il Comune di Vallefoglia ha adottato la variante al Piano Regolatore Generale (variante 2023) della città di Vallefoglia ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.

Dagli atti amministrativi ricevuti, risulta che la delibera consiliare, unitamente alla documentazione ad essa allegata, sono stati pubblicati all'albo pretorio per 60 giorni consecutivi, dal 18/11/2023 sino al 17/01/2024.

Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo on-line del Comune Vallefoglia e su 1 quotidiano di diffusione regionale ("Il Resto del Carlino" del 18/11/2023), nonché sul sito web del comune di Vallefoglia nella sezione "Trasparenza" e mediante affissione di avvisi nel territorio comunale.

Durante il periodo di pubblicazione è stato attestato che sono pervenute n. 2 osservazioni esterne e n. 9 osservazioni d'ufficio.

Pag. 1 /26

SR/sr

File: R:\UZONE\URBA\01-6-97\141URBA\1412STRU\STRU 2024\24STRU\24Va0102\_relazione.docx



La variante al Piano Regolatore Generale (variante 2023) della città di Vallefoglia è stata adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 7 del 26/03/2024.

Con nota prot. n. 7125 e del 08/04/2024, pervenuta a quest'Amministrazione in data 08/04/2024 ed acquisita agli atti con i prot. n. 13524, 13527, 13529 e 13530 del 08/04/2024, il Comune di Vallefoglia ha richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino il parere di conformità sulla variante al Piano Regolatore Generale (variante 2023) della città di Vallefoglia ai sensi dell'art. 26 co.3 della LR 34/92 e s.m.i.

Con lettera prot. n. 14272 del 11/04/2024, la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato l'avvio del procedimento ed il suo termine di conclusione (04/10/2024).

## 2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Gli atti e gli elaborati adottati e trasmessi agli Uffici Provinciali con la richiesta di parere di cui all'oggetto sono i seguenti:

1. Delibera di C.C. n. 47 del 16/11/2023 - Adozione della variante al vigente PRG;
2. Avviso di deposito della delibera di C.C. n. 47 del 16/11/2023 e dei relativi allegati;
3. Avviso di pubblicazione sull'albo on-line del Comune di Vallefoglia;
4. Copia di 1 quotidiano a diffusione regionale ("Il Resto del Carlino" del 18/11/2023) in cui si dà avviso dell'avvenuto deposito della variante;
5. Delibera di C.C. n. 7 del 26/03/2024 – Esame delle osservazioni e adozione definitiva della variante al vigente PRG;

Documentazione tecnica allegata alla delibera di adozione di C.C. n. 7 del 26/03/2023  
quali parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:

- a. 01-A\_RELAZIONE TECNICA delle Varianti PRG\_con emend\_29-02-2024
- b. 01-B\_RELAZIONE TECNICA delle Varianti PRG\_B\_con emend\_29-02-2024
- c. 02-A\_Schede delle Varianti PRG\_25-10-2023\_con emend\_29-02-2024
- d. 02-B\_Schede delle Varianti PRG\_26-05-2023\_con emend\_29-02-2024
- e. 03\_Calcolo Consumo di Suolo\_A1\_25-10-2023
- f. 04-A\_ELABORATI GRAFICI delle Varianti PRG RIDUZIONE\_con emend\_29-02-2024
- g. 04-B\_ELABORATI GRAFICI delle Varianti PRG AUMENTO\_con emend\_29-02-2024
- h. 04-C\_ELABORATI GRAFICI delle Varianti PRG TRASFORMAZIONE\_con emend\_29-02-2024



- i. 04-D\_ ELABORATI GRAFICI delle Varianti PRG\_REFUSI\_25-05-2023
- j. 05-NTA\_Vallefoglia\_2019\_aggiorn 31-12-2022
- k. 06-NTA\_Vallefoglia\_2023\_con emend + oss\_29-02-2024
- l. ALLEGATO 1 - DETERMINAZIONE n. 866 del 01.08.2023 e parere istruttorio
- m. ALLEGATO 2 - DETERMINAZIONE n. 1222 del 17.10.2023 e parere istruttorio
- n. ALLEGATO 3 – emendamento CC 47-2023
- o. ALLEGATO 4 – parere n. 3961/2023 della Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile – Settore Genio Civile Marche Nord
- p. ALLEGATO 5 – Relazione dell’Ufficio Tecnico ad oggetto “Controdeduzioni alle osservazioni pervenute”

### 3. PARERI DEGLI ENTI

In merito all’adozione della variante in oggetto, sono stati acquisiti i seguenti pareri degli Enti competenti:

- **Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 6 – Pianificazione territoriale – Urbanistica – Edilizia – Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo**, relativamente alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante in oggetto, con Determine dirigenziali n. 866/2023 e 1222/2023, si è ritenuto “... *di poter proporre l’esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 156/06 e s.m.i. a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate ... omissis ... Inoltre, in aggiunta a quanto sopra descritto, il Comune dovrà conformarsi alle prescrizioni espresse dagli SCA ...*”.
- **Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro**, ha espresso parere favorevole con indicazioni e nel rispetto di prescrizioni (parere n. 3961/23), rilasciato ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e dell’art. 10 della L.R. 22/2011 (parere acquisito agli atti dal Comune di Vallefoglia con nota prot. n. 4290 del 27/02/2024).
- **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche**, ha espresso con prot. n. 7954 del 12/07/2023, parere favorevole con indicazioni alla variante in oggetto.
- **A.S.T. Pesaro-Urbino**, ha espresso con prot. n. 79171 del 15/09/2023, parere favorevole con condizioni alla variante in oggetto.



#### 4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

La presente “VARIANTE 2023” al PRG della città di Vallefoglia, apporta modifiche che interessano diverse parti del territorio comunale. Le scelte di pianificazione operate sul territorio comunale con la variante, sono state descritte e riassunte in **n. 33 schede** specifiche, rispetto alle precedenti 36 complessive sottoposte alla procedura di V.A.S., e che le n. 33 schede, così come attestato dal comune di Vallefoglia, tengono conto delle prescrizioni contenute nelle risultanze della valutazione di assoggettabilità a VAS e sono state così raggruppate:

##### **Gruppo A - Varianti che NON comportano un aumento di consumo di suolo**

##### **Gruppo B - Varianti che comportano un incremento di consumo di suolo**

##### **Gruppo A**

- **VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**  
(Schede nn. 2 – 8 – 16 – 24)
- **VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA**  
(Schede nn. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 37)
- **CORREZIONE DI REFUSI GRAFICI**  
(Schede nn. 27 – 27a – 27b)
- **VARIANTI ALLE NTA**  
(Schede nn. 25 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 38 – 39 – 40)

##### **Gruppo B**

- **VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**  
(Schede nn. 7 – 9 - 26)

Nella documentazione allegata alla variante, così come descritta nelle sue complessive n. 33 Schede, viene attestato che non vengono introdotte nuove aree edificabili in aggiunta alle previsioni generali di PRG (ai sensi dell’art. 18 del Reg. Reg. 6/2012), e pertanto non vi è la necessità di dimostrare il calcolo dettagliato del 75% dell’edificazione delle aree esistenti di cui all’art. 11, comma 1, lettera a), della L.R. 22/2011. Come constatabile nell’elaborato “03 - Verifica consumo del suolo” è stato verificato che nella compensazione tra aree sottratte all’edificazione e nuove aree inserite all’edificazione, il bilancio complessivo è di 4.590 mq di terreno che vengono trasformati da



edificabili a terreno agricolo. L'elaborato "03 - Verifica consumo del suolo" è stato poi modificato a seguito di una proposta di emendamento redatta a cura del Settore 4 – Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Vallefoglia, che ha comportato e la modifica delle schede n. 15, 16 e 24. Dalla lettura di tale documento si rileva che, a seguito di queste nuove tre modifiche di variante, vengono inserite superfici da destinare a verde pubblico in sostituzione parziale di aree attualmente edificabili. Successivamente alla delibera di C.C. n. 47/2023 di adozione della variante, durante il periodo di pubblicazione della stessa, sono pervenute n. 2 osservazioni esterne e n. 9 osservazioni d'ufficio (queste ultime sono volte a chiarire ed integrare le NTA del PRG). A seguito del parziale o integrale accoglimento di tali istanze, durante la fase di controdeduzioni alle osservazioni, sono state aggiornate anche le schede di variante. Tutti gli elaborati scritto grafici della proposta di variante, debitamente aggiornati anche sulla base delle prescrizioni contenute nei provvedimenti finali di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – di cui alle determinazioni del dirigente del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino n. 866/2023 e n. 1222/2023, sono poi stati adottati definitivamente con la delibera di C.C. n. 7/2024. Qui di seguito si propone una descrizione delle diverse proposte di variante contenute nelle rispettive schede elaborate dall'ufficio tecnico del comune di Vallefoglia.

## **Scheda 2 – RIDUZIONE del Comparto AR1-1 con ampliamento area B4 esistente, località Apsella (Tavola P2)**

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Apsella una Zona Residenziale di nuovo impianto denominata AR1-1 (art. 6.7.2 delle NTA). Tale zona è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto AR1-1 e contenuti nella "Tabella - A" allegata alle NTA.

Secondo i dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il comparto AR1-1 possiede una Superficie territoriale (St) pari a 45.126 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 7.681 mq. La trasformazione di tale zona è inoltre soggetta al rispetto delle prescrizioni n. 46 contenute nell'allegato A delle NTA.

La Zona B4 contenuta al suo interno ha una superficie di 970 mq.

La variante consiste nella riduzione della Superficie territoriale del Comparto AR1-1, con la trasformazione della superficie ridotta in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA), ed un lieve ampliamento dell'area B4 esistente al suo interno. Il risultato comporta una riduzione proporzionale dell'attuale capacità edificatoria e una riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 25.159 mq. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).



Viene ampliata la Zona B4 che dagli attuali 970 mq passa ai 1.606 mq di variante, con un aumento di 636 mq.

### **Scheda 3 - Trasformazione di porzione di F1.a in B2.a e Vp, località Cappone (Tavola P5)**

Il vigente PRG di Vallefoglia individua ai confini dei compatti residenziali 5M e 4M ai margini dell'abitato di Cappone una Zona F1.a per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2. delle NTA).

La parte della particella 1191, alla Sez. A foglio 10, risulta essere parzialmente interessata da diversi vincoli quali: fasce di rispetto stradale dettate dalle strade esistenti e confinanti con il comparto (art. 4.7.9 delle NTA), fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 4.7.8 delle NTA), tutela integrale di PPAR per aree instabili (art. 4.3.1.4. delle NTA) e aree in dissesto R1 / P1 – PAI F02-0336.

La parte della particella 1191, alla Sez. A foglio 10, priva di vincoli, possiede una Superficie territoriale (St) pari a 3.010 mq alla quale va sommata una superficie di 945 mq che coincide con la vigente fascia di rispetto stradale.

La superficie oggetto di variante è limitrofa ad aree già completamente urbanizzate.

In via preliminare va sottolineato che dalle misurazioni effettuate con sistemi informativi geografici (GIS), la Superficie fondiaria (Sf) trasformata in Zona B2.a – Zone ad uso urbano di completamento prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia - (art. 6.4.7. delle NTA) corrisponde a 3.010 mq, mentre la porzione di terreno interessata dalla fascia di rispetto stradale, viene trasformata in Vp – Verde Privato (art. 6.12. delle NTA) per una estensione di 945 mq.

La porzione di terreno assoggettata a vincolo di Tutela integrale di PPAR per aree instabili (art. 4.3.1.4. delle NTA) è inedificabile.

L'amministrazione comunale evidenzia che tale trasformazione adiacente al tessuto urbano consolidato da almeno due decenni, fornisce l'occasione per completare il collegamento tra via dei Partigiani con via Iotti. Inoltre lo sviluppo dell'intera area B2.a verrà controllato tramite la presentazione di un planivolumetrico.

Si precisa inoltre che la sottrazione di 3955 mq (3010 mq + 945 mq) alla zona F1.a è ampiamente compensata con l'introduzione di un'area F1 di 21.972 mq sul monte di Montecchio (vedi Scheda 26), pertanto non riducendo affatto lo standard minimo territoriale del PRG.

### **Scheda 5 - Trasformazione di porzione di F1.a in B1.a, località Morciola (Tavola P5)**

In località Molino Ruggeri a Morciola, la particella catastalmente individuata alla sezione A foglio 6 mapp. 654 di complessivi 445 mq. Solo 314 mq di questa viene trasformata da F1.a a Zona B1.a di Conservazione volumetrica. La particella è marginale e confinante con la particella 92 sempre della stessa proprietà. La proposta di variante è volta ad aumentare la pertinenza del fabbricato principale esistente che insiste sulla particella n. 6. Si evidenzia che tale modifica non dà diritto ad aumentare le capacità edificatorie attuali.

L'unico vincolo presente è quello della Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).



## Scheda 7 – INSERIMENTO di un nuovo Comparto Produttivo D6.a – 3CA, località Cà La Balia (Tavola P8).

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Cà La Balia un comparto produttivo risalente alla fine degli anni '60 denominato D2.a.

In questi ultimi anni tale polo produttivo ha effettuato numerosi interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti nonché interventi per la realizzazione di nuovi opifici ad utilizzo dell'attività stessa.

Il terreno confinante, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011, si presta pertanto ad essere trasformato in un comparto produttivo di nuovo impianto D6.a – 3CA.

Le particelle oggetto di trasformazione sono identificate al catasto terreni alla Sez. A foglio 28 mapp. nn. 271 - 221 - 305 per una Superficie Territoriale complessiva di St = 25.627 mq.

Vincoli presenti: Tutela integrale di PPAR per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA), Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).

La variante consiste nell'introduzione di una nuova area produttiva denominata D6.a – 3CA.

La trasformazione della superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D6.a – 3CA (art. 6.7.2. delle NTA), comporta un incremento di consumo di suolo pari ad una Superficie territoriale (St) di 25.627 mq. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

Si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: "E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate".

I dati sono riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, con l'introduzione del nuovo comparto 3CA.

## Scheda 8 - RIDUZIONE del Comparto D9.a – 9T, località Talacchio (Tavola P7)

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Talacchio una Zona Produttiva Turistico Ricettiva di nuovo impianto denominata D9.a – 9T (art. 6.7.7 delle NTA). Tale zona è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto 9T e contenuti nella "Tabella - A" allegata alle NTA.

Secondo i dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il comparto 9T possiede una Superficie territoriale (St) pari a 25.808 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 3.400 mq. La trasformazione di tale zona è inoltre soggetta al rispetto delle prescrizioni nn. 67 – 68 - 69 contenute nell'allegato A delle NTA.

La variante consiste nella riduzione della Superficie territoriale del Comparto D9.a - 9T, con la trasformazione della superficie ridotta in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA). Il risultato comporta una riduzione proporzionale dell'attuale capacità edificatoria e una riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 18.462 mq. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).



I nuovi dati riportati nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, il comparto 9T possiede una Superficie territoriale (St) di 7.146 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 943 mq.

### **Scheda 9 – Trasformazione di porzione di F1.a in comparto residenziale C - 13B, località Bottega (Tavola P5).**

In località Bottega, le particelle sono catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi 5863 mq.

Sono presenti i seguenti vincoli: Tutela paesaggistica per Corsi d’acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. c) (art. 4.7.1 delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d’acqua (art. 4.3.1.1. delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d’acqua - aree esondabili (art. 4.3.1.4. delle NTA); Aree soggette a esondazione R1 – PAI Regione Marche E-02-0009 (art. 4.8 delle NTA).

Da quanto sopra evidenziato si evince che solo una minima ed esigua parte della superficie oggetto della proposta di variante, posta ai margini di aree già urbanizzate, è libera da vincoli.

In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, Comparto 12B, si introducono, proporzionalmente, gli stessi indici edificatori.

I nuovi dati riportati nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, il comparto 13B possiede una Superficie territoriale (St) di 5.863 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 1055 mq di cui Su = 792 mq e Sa = 264 mq.

A seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione repertata con n. 2, l'amministrazione comunale ha inteso accettare la possibilità di aumentare la capacità edificatoria proposta sulla basandosi su di un confronto con quelli applicati sui limitrofi comparti edificatori 12B e 4B. L'accoglimento parziale ha comportato l'aumento della capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 1.760 mq (705 mq in più rispetto alla proposta adottata) di cui Su = 1.320 mq e Sa = 440 mq.

### **Scheda 10 - Trasformazione di porzione di B2.a in Vp (Verde privato), località Colbordolo (Tavola P6)**

In località Colbordolo, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 15 mapp. 707 – 755 -709/parte e 294/parte di complessivi 1069 mq sono in Zona B2.a a bassa densità edilizia. Le particelle sono marginali al centro abitato di Colbordolo e in ambiente orograficamente molto scosceso, difficilmente sfruttabili ai fini edificatori.

Con la presente variante le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 15 mapp. 707 – 755 -709/parte e 294/parte di complessivi 1.069 mq sono trasformate in Zona Vp - Verde privato prive di potenzialità edificatoria.

### **Scheda 11 - RIDUZIONE perimetrazione comparto residenziale C – MR4, località Montecchio (Tavola P3)**



In località Montecchio, il comparto edificatorio residenziale di nuovo impianto denominato MR4 presenta due particelle marginali catastalmente individuate alla sezione B foglio 6 mapp. 312 – 2468 di superficie complessiva pari a 1.629 mq. Le particelle sono oggetto di due espropri sia da parte di questa amministrazione per il passaggio della ciclovia del Foglia che da parte di Marche Multiservizi spa per il potenziamento dei collettori fognari di adduzione all’ampliamento del depuratore di Montecchio.

Le due particelle sono assoggettate ai seguenti vincoli: Tutela paesaggistica per corsi d’acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. c) (art. 4.7.1 delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d’acqua (art. 4.3.1.1. delle NTA).

Il comparto edificatorio residenziale di nuovo impianto MR4, sulla base dei dati di Tabella A presenta una Superficie territoriale St = 28.056 mq. Ne consegue pertanto che le due particelle marginali, pari a 1.629 mq, rappresentano il 5,81% della Superficie Territoriale del comparto.

A seguito della specifica richiesta, valutato che le particelle sono marginali e di superficie esigua in percentuale, valutato che sono prive di potenzialità edificatoria e che comunque rimane la destinazione prevista di Zona E1 (art. 6.8.2.1. delle NTA di PRG), si ritiene ininfluente il loro stralcio dalla perimetrazione del comparto MR4, che mantiene tutti i parametri di Tabella A ad eccezione della St che subisce una piccola riduzione.

### **Scheda 12 - TRASFORMAZIONE di porzione di B3.a in Vp (Verde privato), località Morciola (Tavola P5)**

In località Molino Ruggeri a Morciola, le particelle catastalmente individuata alla sezione A foglio 6 mapp. 205 – 665 - 889 di complessivi 666 mq hanno destinazione da PRG come Zona B3.a media densità edilizia.

L’unico vincolo presente è quello della Tutela paesaggistica per Corsi d’acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).

La presente variante le cambia di destinazione in Zone Vp - Verde privato (art. 6.12 NTA) ovvero zone prive di potenzialità edificatoria.

### **Scheda 15 - TRASFORMAZIONE del nuovo Comparto residenziale 8M in Vp – Verde privato, località Cappone (Tavola P5)**

In località Cappone, il comparto residenziale di nuovo impianto 8M comprende le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 10 mappali nn. 11190 e 1192 di Superficie Territoriale da Tabella A delle NTA di PRG pari a 19.792 mq. Sin dal suo inserimento negli elaborati di piano nel 1998 tale area tuttavia non è mai stata assoggettata a SUE. Su richiesta della proprietà viene trasformata in zona a Verde privato priva di potenzialità edificatoria.

L’area non è soggetta a vincoli di PRG né di PPAR ed è contigua ad aree urbanizzate da decenni.

Non si ritiene corretto assecondare la richiesta pervenuta di rendere agricolo il comparto. La soluzione pianificatoria proposta azzerà la capacità edificatoria del comparto 8M, ma contestualmente lascia



aperta la porta a futuri sviluppi dell'abitato, qualora ve ne fosse l'esigenza per le sopravvenienti mutate condizioni socio-economiche. Tale area potrà essere assoggettata a rimboschimento.

I nuovi dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, vedono l'annullamento di tutti i parametri relativi al comparto 8M.

### **Scheda 16 – RIDUZIONE area edificabile da B4/s a Zona E agricola, località Montecchio (Tavola P3)**

In località Montecchio, via Belvedere, le particelle catastalmente individuate alla sezione B foglio 3 mappali nn. 438 e 439 di superficie complessiva pari a 5.931 mq sono in zona B4/s.

A seguito della specifica richiesta pervenuta la Zona B4/s viene trasformata, in prima istanza, in Zona E - Agricola.

### **Scheda 17 - TRASFORMAZIONE da area da B4\*/s in Vp – Verde privato, località Apsella (Tavola P2)**

In località Apsella le particelle catastalmente individuate alla sezione B foglio 9 mappali nn. 539 e 182 presentano una di superficie complessiva di 1.982 mq. Di questa soltanto 1.637 mq è in Zona B4\*/s.

L'area è soggetta a vincoli di PRG che ne vietano l'edificazione, pur mantenendone la potenzialità edificatoria.

Per questo motivo i 1.637 mq vengono trasformati in Zona Vp a Verde privato con potenzialità edificatoria nulla.

Si ritiene corretto assecondare la richiesta della proprietà di azzerare l'edificabilità delle due particelle soprattutto in considerazione della spesa sostenuta per decenni di versamenti di ICI prima e IMU poi.

### **Scheda 21 - ELIMINAZIONE della perimetrazione di un'area a Zona B4/s, località Montecchio (Tavola P3)**

In località Monte di Montecchio le particelle catastalmente individuate alla sezione B foglio 3 mappali nn. 53/parte – 170/parte – 413/parte – 572 – 570/parte presentano una superficie di 5.766 mq con destinazione urbanistica residenziale di completamento ad edilizia rada: ZONA B4/s.

L'area è soggetta solo al vincolo di Tutela diffusa dei crinali (art. 4.5.1.1 delle NTA di PRG). In una porzione dell'area è stata inserita un'area a verde inedificabile, ma che tuttavia presenta una sua potenzialità edificatoria.

Sin dalla sua creazione con la Variante 2009 al PRG dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola le aree furono perimetrati insieme al fine di far presentare un planivolumetrico di sviluppo dell'area. Ma questa lecita richiesta è stata tuttavia per 14 anni, il limite insormontabile per la sua attuazione. La presente variante contempla l'eliminazione della perimetrazione dell'area: verranno così realizzati singoli lotti e ognuno procederà all'edificazione in modo indipendente. Sarà facoltà di questa Amministrazione richiedere un'opera di urbanizzazione, come indicato dall'espressione /s e di cui all'art. 6.4. comma 11 delle NTA di PRG.



**Scheda 22 - TRASFORMAZIONE della perimetrazione comparto produttivo D0 e TRASFORMAZIONE da Zona D0 a Zona B2 di una particella perimetrale, località Montecchio (Tavola P3), località Montecchio (Tavola P3)**

In località Montecchio, il comparto edificatorio produttivo Zona D0, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla Sez. B foglio 6 mapp. 778 di superficie complessiva pari a 1.862 mq. La particella contigua n. 700, già in Zona B2, ha la superficie di 490 mq. Entrambe sommano a 2.353 mq.

Nella Variante 2018 al PRG di Vallefoglia, l'area produttiva D0 confinata tra via Mameli e via XXV Aprile è stata inserita tra le aree di riqualificazione e trasformazione urbanistica (art. 6.6.1 delle NTA di PRG) da area produttiva ad area residenziale.

Il comparto edificatorio produttivo D0, in cui ricadono i mappali 778 e 700, presenta una Superficie territoriale St = 32.257 mq. Le particelle 778 e 700 sono marginali al comparto e contigue alla Zona B2 residenziale. Le particelle 778 e 700 hanno una superficie pari a 2.353 mq, ed entrambe rappresentano il 7,29% < 10% della Superficie Territoriale del comparto D0 (art. 3.3 comma 9 delle NTA di PRG).

Valutato che le particelle sono marginali del comparto D0 e di superficie esigua in percentuale, valutato che sono contigue alla Zona B2 residenziale, si ritiene ininfluente il loro stralcio dalla perimetrazione del comparto produttivo D0 e la trasformazione della particella 778 in Zona B2 residenziale di completamento.

**Scheda 24 - RIDUZIONE della perimetrazione comparto residenziale 9M e TRASFORMAZIONE parziale del comparto 9M in Vp e B3.a, località Cappone (Tavola P5)**

In località Cappone con la Variante 1997 (ex Comune di Colbordolo) venne inserita un'area residenziale di nuovo impianto C denominata Comparto 9M che presenta una Superficie territoriale St = 43.478 mq.

L'area essendo marginale e a chiusura dell'abitato di Cappone e Morciola nasceva nel 1997 come area di raccordo dell'abitato e conteneva al suo limite esterno una nuova strada a cintura e circonvallazione dell'abitato.

In un trentennio, tale previsione non si è mai attuata e oggi risulta sovradimensionata per le attuali esigenze di pianificazione. Tuttavia non si ritiene corretto assecondare la primaria richiesta della proprietà di renderla agricola, pertanto si è ritenuto opportuno fornire una soluzione ridimensionata e più in sintonia con i tempi attuali e che comunque possa lasciare aperta la porta a futuri sviluppi dell'abitato.

Per l'area residenziale di nuovo impianto C denominata Comparto 9M, si propone perciò, una sua riduzione passando da una Superficie territoriale St = 43.478 mq ad una St = 13.796 mq. Parte del comparto edificatorio viene trasformato in Vp Verde Privato (Sup. = 22.190 mq ) e parte in una zona residenziale di Completamento B3.a (Sup.= 4.219 mq) contigua all'abitato esistente.



### Scheda 25 – MODIFICA Tabella B per immobile in zona agricola, Località Montecchio (Tavola P3)

In località Montecchio i mappali nn. 125 – 1540/parte – 1625 – 2905/parte e 2907/parte sono sempre stati dal 1998 fino al 2018 in Zona E agricola. Il Fabbricato in essi insistente è stato inserito e identificato con il n. 24a nella Tabella B delle N.T.A. di P.R.G. relativa al censimento degli edifici storici extra urbani del P.P.A.R. e collegato a quello redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 13/90.

Con la Variante 2018 al PRG di Vallefoglia in località Montecchio, i mappali nn. 125 – 1540/parte – 1625 – 2905/parte e 2907/parte sono stati inseriti in zona D2\* produttiva secondaria di completamento.

Il fabbricato con la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29.10.2021 ad oggetto: “*Esame osservazioni e approvazione variante non sostanziale al P.R.G. comunale vigente - variante 2018 – in merito alla revisione e adeguamento della Tabella B delle N.T.A. di P.R.G. relativa al censimento del P.P.A.R. delle case rurali ai sensi degli artt. nn. 15 comma 5 e 30 l.r. 34/1992*”, è stato collocato quindi nella Tabella C nelle NTA di PRG con il n. 24a.

Tuttavia è decaduto il presupposto della sua appartenenza alle Tabelle C in quanto il fabbricato non è più in zona rurale/agricola. La presente variante stralcia il fabbricato dalla Tabella B contenuta nelle NTA di PRG.

### Scheda 26 – INSERIMENTO nuova area F1 - Parco pubblico Località Montecchio (Tavola P3).

Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un’area da adibire a Zona F1 - Parco pubblico e da rimboscare.

L’area è interessata parzialmente dalla presenza dei seguenti vincoli:

- Tutela provvisoria dei crinali (art. 4.1) e tutela diffusa dei crinali (art. 4.5.1.1. delle NTA di PRG);
- Tutela aree in dissesto: area censita dal PAI (F-02-0248) avente livello di rischio R1 e pericolosità P1);
- Tutela integrale dei versanti con pendenza > al 30% (art. 4.3.1.3);
- Tutela speciale di PPAR per la presenza di elementi diffusi del paesaggio agrario - Querce isolate – (art. 4.6.1);
- Tutela speciale dettata dalla presenza del vincolo cimiteriale (art. 4.7.2);
- Area soggetta a vincolo di inedificabilità (derivante dal recepimento di prescrizioni contenute nel parere art. 89, DPR 380/2001).

La superficie territoriale da inserire è di 21.972 mq con misurazione GIS.

Si ha pertanto un incremento di consumo di suolo per 21.972 mq ai sensi dell’art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Si precisa che per questa area non è prevista edificazione come già riportato all’art. 6.9.1. coma 3 delle NTA DI PRG, che verrà tuttavia integrato così come di seguito evidenziato con carattere in grassetto:



3. Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4. A tutta la zona destinata a Parco urbano, localizzata in località Montecchio in prossimità del cimitero, non viene attribuita alcuna capacità edificatoria **come pure nell'area a parco sul monte di Montecchio.**

#### **Scheda 27 - RETTIFICA ERRORE GRAFICO, località Montecchio (Tavola P3)**

La Variante 2018 al PRG di Vallefoglia in località Montecchio, descrive un'area pubblica, di proprietà comunale, a parcheggio pubblico prospiciente via Raffaello Sanzio. L'area da sempre invece è in parte un parcheggio pubblico e in parte adibita a campetto da calcio.

La presente variante corregge l'errore grafico e riporta le reali destinazioni dell'area pubblica.

#### **Scheda 27a - RETTIFICA ERRORE GRAFICO, località Bottega (Tavola P5)**

La Variante 2018 al PRG di Vallefoglia in località Bottega descrive un'area pubblica, di proprietà comunale, nei pressi del polo scolastico di via Piersanti Mattarella. L'area è stata scelta dall'Amministrazione per la realizzazione del nuovo Auditorium.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.10.2018 ad oggetto: *"Approvazione definitiva variante parziale al PRG in loc. Bottega, ai fini della realizzazione di un nuovo auditorium, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 comma 5 e 30 della l.r. 34/92"* l'area ha subito una lieve modifica grafica.

La presente variante riporta in cartografia le reali destinazioni dell'area pubblica di cui alle Delibera di C.C. 35/2018.

#### **Scheda 27b - RETTIFICA ERRORE GRAFICO, località Colbordolo (Tavola P6)**

Nella Variante 1997 al PRG dell'ex Comune di Colbordolo, in località Colbordolo, in un'area di completamento residenziale, ora B2.a, era stata inserita un'area a parcheggio pubblico in via Caravaggio.

Mai realizzato soprattutto per le problematiche relative all'acclività del terreno. Inoltre il ramo in salita di via Caravaggio si è fermato prima, non raggiungendo più il parcheggio per la presenza di due lotti residenziali affiancati.

Con la presente variante il tratto di strada che avrebbe dovuto congiungere l'attuale via Caravaggio al parcheggio pubblico di nuova previsione viene, compatibilmente con uno stato di fatto ormai consolidato e legittimato, trasformato in Zona B2.a di completamento di proprietà dei lotti già edificati, mentre l'area destinata a parcheggio viene identificata come Zona F1.a.

#### **Scheda 28 - NORME DI N.T.A. DI PRG \_ modifica / aggiornamento Tabella A**

A seguito delle sopra descritte schede vengono modificate le voci di Tabella A contenute nelle NTA di PRG.

Qui di seguito la TABELLA A vigente 2018 e la TABELLA A – variante 2023.



### **Scheda 29 - NORME DI N.T.A. DI PRG \_ PIANI SOTTOTETTO art. 2.05**

Con atto di Consiglio Comunale n. 36 del 30.10.2018 ad oggetto: “*Recepimento dello schema di regolamento tipo (R.E.T), a seguito dell’entrata in vigore della L.R. 8/2018 che modifica l’art. 13 del regolamento edilizio comunale (R.E.C.) dell’ex comune di Sant’Angelo in Lizzola e dell’ex comune di Colbordolo*” è stato abrogato l’art. 13 dei due R.E.C. (dei due ex comuni);

All’attuale art. 2.05. – PIANI SOTTOTETTO che resta valido viene introdotta la seguente distinzione:

Per edifici realizzati dal 07.11.2018 che mantiene la norma già presente nelle NTA e per edifici realizzati prima del 07.11.2018

1. La superficie dei vani sottotetto la cui altezza media netta interna  $H_m = (V/sup)$  è da considerarsi come superficie accessoria (Sa) se inferiore a 2,40 m. Se tale altezza risulta maggiore o uguale a 2,40 m. tale superficie sarà computata come superficie utile (Su).

L’inserimento della specifica per gli edifici antecedenti il 07.11.2018 si rende necessaria per le loro verifiche, in quanto nel periodo della loro realizzazione non esistevano i parametri di Superficie utile e Superficie accessoria.

### **Scheda 30 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ RECINZIONI ART. 2.11.**

L’articolo rimane quasi invariato, ma viene reso più flessibile per problematiche di sicurezza.

### **Scheda 31 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ RISPARMIO IDRICO ART. 2.16.**

L’art. 2.16. resta pressoché invariato. Recepisce tuttavia l’art. 68 - Misure per il risparmio ed il riuso di acque ad uso domestico - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche, approvato il 26/01/2010 con deliberazione amministrativa n. 145 (entrata in vigore il 27/02/2010).

### **Scheda 32 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ art. 6.4.1. Zone B0**

La norma resta invariata, ma all’art. 6.4.1. viene aggiunto il comma 2 che altro non è il rimando all’art. 7.1.2. comma 1 sempre delle NTA, per specificare i casi in cui si ricade nelle Zone di Completamento individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, con convenzioni scadute e adempimenti ottemperati (ovvero con opere di urbanizzazione cedute).

### **Scheda 33 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ art. 6.4.6. ZONE B2**

Si aggiunge all’art. 6.4.6 che resta invariato, il comma 4, in considerazione che l’area è una lottizzazione anni ‘60. I due lotti residuali vuoti, dimensionalmente esigui, non sorreggerebbero la attuali norme. In considerazione che la via è principalmente dei residenti e marginale, nulla osta all’introduzione di questo comma così come di seguito formulato:

*4. In via Napoli a Montecchio, i lotti inedificati possono mantenere l’allineamento con i fabbricati esistenti.*



### Scheda 34 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ Tabella A – ex Comparto residenziale MR5

Ex comparto edificatorio MR5 – concluso con opere di urbanizzazione cedute. Restano 2 lotti inedificati identificati come B0 catastalmente individuati alla Sez. B Foglio 6 mapp. 2228 e 2305. Contestualmente, ai sensi dell'art. 7.1.2. comma 1 delle NTA di PRG, per i due lotti, oltre alle NTA del piano di Lottizzazione MR5 valgono le previsioni di Tabella A, tra cui le prescrizioni 5 e 32.

La prescrizione 5 nello specifico stabilisce:

#### “PRESCRIZIONE N° 5:

- a) Per la durata della Convenzione in essere, sono da considerarsi prescrittivi la potenzialità edificatoria e gli altri parametri urbanistici riportati nell'Atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
- b) Per l'entità dell'intervento pubblico si riconferma un volume di 3.918,76 m<sup>3</sup> e una S.U.L. di 1.175,628 m<sup>2</sup> ricompresa nella potenzialità complessiva prevista dalla Convenzione.
- c) Per l'intervento privato si riconferma la quota residenziale massima pari al 25% del volume di pertinenza privata (2.1273,24 m<sup>3</sup>), come pure la quota commerciale minima pari al 75% di detto volume.
- d) I dati riportati in Tabella relativi al presente comparto divengono prescrittivi alla scadenza della Convenzione in essere.”

Poiché le opere di urbanizzazione del comparto edificatorio MR5 sono state cedute e 2 lotti inedificati sono stati identificati come B0 - ai sensi dell'art. 6.4.1. delle NTA di PRG e ai sensi dell'art. 7.1.2. comma 1 sempre delle NTA di PRG, vigono le NTA del piano di Lottizzazione MR5 più le previsioni di Tabella A, tra cui le prescrizioni 5 e 32.

Considerato che per il Comparto MR5 è rimasta solo una quota di commerciale da collocare nei due lotti B0: la presente variante elimina la prescrizione 5, lasciando così libertà di scelta progettuale alla realizzazione delle specifiche SUL, di destinarle ad utilizzi residenziali e/o commerciali.

PRESCRIZIONE N° 5: - eliminata

### Scheda 35 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ TABELLA B e TABELLA C

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29.10.2021 ad oggetto: Esame osservazioni e approvazione variante non sostanziale al P.R.G. comunale vigente - “VARIANTE 2018” – in merito alla revisione e adeguamento della Tabella B delle N.T.A. di P.R.G. relativa al censimento del P.P.A.R. delle case rurali ai sensi degli artt. n. 15 comma 5 e n. 30 L.R. 34/1992”, è stata modificata la Tabella B e inserita la Tabella C nelle NTA di PRG.

Vengono aggiornate le NTA inserendo le approvate Tabella B e Tabella C.

### Scheda 36 - NORME DI N.T.A. DI PRG\_ art. 6.3. ZONE A

I Piani Particolareggiati dei Centri Storici (P.P.C.S.) comunali risalgono alla fine degli anni '90 e pertanto ai sensi dell'art. 16 comma 2 della Legge 1150/1942, la durata degli strumenti urbanistici generali e del piano particolareggiato, è di dieci anni. Ne consegue che eccetto quello di Talacchio, tuttora vigente, tutti gli altri risultano scaduti.



Al fine di rendere le Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.C.S. più aggiornate e rispondenti alle normative vigenti sugli aspetti energetici, sanitari e simici/strutturali, si provvede a rendere appena più flessibili alcuni loro aspetti ormai anacronistici, sempre comunque nel rispetto formale e generale del complesso edificato.

### **Scheda 37 - TRASFORMAZIONE da Zona D1.a a Zona B1.a, località Bottega (Tavola P5)**

In località Bottega, il comparto edificatorio produttivo Zona D1.a - produttiva a conservazione volumetrica -, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla Sez. A foglio 1 mapp. 720 di superficie complessiva pari a 1.980 mq. Sulla particella sono edificati due fabbricati: uno residenziale con uffici e uno destinato ad uffici. Fino 10 anni fa erano la sede della Polizia Municipale e degli uffici del distaccamento SUAP di Pesaro. Disabitato da oltre dieci anni da quando gli uffici del Suap e della Polizia Municipale si sono trasferiti nella loro nuova sede di Pian del Bruscolo, l'immobile è in totale disuso e con forti segni di degrado. Nonostante in questi anni ci siano stati molti interessamenti per il suo utilizzo a negozi, l'attuale destinazione dell'area ne ha frenato l'utilizzo, non essendone consentiti.

Poiché la particella 700 è confinante con un'area a Zona B1.a - residenziale a conservazione volumetrica – se ne chiede la trasformazione nella stessa destinazione, sempre a conservazione volumetrica ma consentendone gli usi urbani propri della zona stessa. L'area è a cavallo tra gli abitati di Montecchio e Bottega ed è dotata di ampio parcheggio antistante il fabbricato, è servita non solo dalla via Nazionale ma anche dalla pista ciclopedinale che costeggia la via, che ne favorisce pertanto la destinazione più ad area urbana che ad area produttiva.

### **Scheda 38 - NORME DI N.T.A. DI PRG**

Per una migliore comprensione e per equiparare le norme dei due ex comuni in merito alle Zone F2 ed F2.a viene proposta la seguente modifica eliminando ovvi e ridondanti commi che ingenerano confusione ai tecnici non esperti in materia:

#### **6.9.3. Zone “F2” per attrezzature di interesse sovracomunale**

1. L'attuazione di tali zone, individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura, è prevista mediante S.U.E. di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata mediante stipula di apposita convenzione.
2. Gli usi consentiti, le potenzialità edificatorie e i parametri urbanistici sono riportati nella “Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (allegato A delle presenti N.T.A.).

#### **6.9.4. Zone “F2.a” per attrezzature di interesse sovracomunale**

1. Comprendono ampie zone di Verde destinate ad accogliere attività di iniziativa privata e/o pubblica e di interesse collettivo, così come normate dalla “Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.”.



2. In tali zone in Piano si attua mediante S.U.E., attivabili solo dopo stipula della relativa Convenzione, che dovrà specificare tra l'altro:

- a) La messa a disposizione della collettività, a titolo gratuito e per tutta la durata della Convenzione, di tutta l'area a Verde, fatti salvi i lotti di pertinenza degli edifici esistenti;
- b) L'obbligo per il Convenzionante della manutenzione delle aree messe a disposizione, per tutta la durata della Convenzione;
- c) Il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di alienazione dell'area e delle attrezzature realizzate.

### Scheda 39 - NORME DI N.T.A. DI PRG

Per le Zone “F2” per attrezzature di interesse sovracomunale, di cui all’art. 6.9.3. delle NTA, contemplate in “Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” – Comparti MF1a, MF1b, MF1c:

la prescrizione 18 stabilisce:

“PRESCRIZIONE N° 18:

a) È prescritto un S.U.E. di Iniziativa Pubblica.”

La prescrizione 18 viene così modificata/integrata in accordo con l’art. 6.9.3.:

PRESCRIZIONE N° 18:

a) È prescritto un S.U.E. di Iniziativa Pubblica e/o Iniziativa Privata.

### Scheda 40 - NORME DI N.T.A. DI PRG

Per le Zone “F2.a” per attrezzature di interesse sovracomunale, di cui all’art. 6.9.4., delle NTA contemplate in “Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” – Comparto VMC:

La prescrizione 58 stabilisce:

“PRESCRIZIONE N° 58:

a) Mantenimento cubature esistenti.”

La prescrizione 58 che viene così modificata/integrata in accordo con l’art. 6.9.4.:

PRESCRIZIONE N° 58:

a) Mantenimento cubature esistenti.

b) È consentito il cambio d’uso compatibilmente con gli usi di cui alla Tabella A, e anche l’eventuale accorpamento al fabbricato principale degli accessori esistenti.

c) Può essere attuato anche per stralci funzionali.



## 5. VALUTAZIONE URBANISTICA DI CONFORMITA' AL PPAR E AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Questo ufficio, nell'esaminare il contenuto della variante ritiene di necessario effettuare alcune valutazioni preliminari prima dell'espressione del parere di conformità di competenza. Le valutazioni che seguono sono riferite a alcune delle 33 schede in cui sono esplicitati i contenuti della proposta di variante al PRG vigente del comune di Vallefoglia.

### Scheda 3 - Trasformazione di porzione di F1.a in B2.a e Vp, località Cappone (Tavola P5)

L'area individuata nella scheda n. 3 di variante era già stato oggetto nell'anno 2018 di una precedente proposta di modifica urbanistica, la quale venne stralciata in conseguenza di quanto espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 ed accertamenti di cui all'art. 10 della L.R. N. 22/2011, nel parere n. 3556/18 formulato dal Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche. Sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, la presente nuova proposta di variante, così come formulata, è ritenuta ammissibile a determinate condizioni (vedi parere n. 3961/23 della Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord) e a patto che venga individuata una zona di rispetto inedificabile del fenomeno in dissesto (PAI cod. F-02-03336\_P1-R1) che interessa parzialmente l'area considerata.

A tal proposito, si rileva che nella variante adottata definitivamente non viene individuata, come prescritto, nessuna zona di rispetto inedificabile in prossimità del fenomeno in dissesto.

Dal punto di vista urbanistico, si evidenzia che l'area oggetto di variante non appare rispondente alla definizione di zona territoriale omogenea B, così come definita all'art. 2 del D.M. 1444/68, in quanto l'intera zona risulta essere totalmente inedificata ed è attualmente utilizzata ad uso agricolo. Lo stato attuale dei luoghi e l'aumento del carico urbanistico conseguente all'attuazione della proposta di variante, fa sì che l'area in oggetto si possa eventualmente configurare a tutti gli effetti come zona territoriale omogenea C; ciò comporta l'obbligo di reperire le necessarie aree da destinare a standard (verde e parcheggi) e le necessarie opere di infrastrutturazione utili al suo funzionamento (opere viarie, sottoservizi, ecc.) e a verificarne la sua sostenibilità. Queste opere possono essere garantite attraverso la formazione di uno specifico piano particolareggiato che offrirebbe all'amministrazione comunale la possibilità di operare un controllo sulla progettazione urbanistica di dettaglio anche al fine di valutare il corretto inserimento delle trasformazioni urbanistico/edilizie proposte nello specifico contesto paesaggistico ed ambientale. Come giustificazione all'inserimento di tale modifica urbanistica, l'amministrazione comunale adduce l'occasione per completare il collegamento tra via Partigiani con via Iotti senza per altro specificare chi sopporterà il carico economico necessario all'esecuzione delle necessarie opere stradali. Queste potrebbero essere garantite attraverso la formazione di uno specifico piano particolareggiato che ricomprenda al suo interno anche il tratto di viabilità di progetto prevista dal vigente PRG (così come era già stato previsto con la precedente proposta di variante del 2018 precedentemente richiamata). Si evidenzia, inoltre, che l'area oggetto di proposta di variante si trova a confine con l'ambito di tutela generato dalla presenza del vicino



elettrodotto, perciò nel caso in cui l'amministrazione intenda riproporre in futuro una variante che destini l'area ad un uso in cui sia consentita la presenza di persone entro certi limiti, al fine di assicurare la tutela della salute dei lavoratori, delle lavoratrici e della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovrà essere preventivamente richiesto specifico parere alla competente agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (ARPAM).

### **Scheda 7 – INSERIMENTO di un nuovo Comparto Produttivo D6.a – 3CA, località Cà La Balia (Tavola P8).**

Da un'attenta analisi della documentazione ricevuta si rileva il non corretto recepimento delle prescrizioni contenute nel parere espresso dal competente Servizio regionale di Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro (parere n. 3961/23), con il quale “*si prescrive una zona di rispetto inedificabile di almeno 20 metri a partire dal limite di monte individuato nella scheda per la zona D6a-3CA, da destinare a verde.*”. In relazione alla conformità della proposta di variante con disciplina sulla riduzione del consumo di suolo, la quale deve privilegiare il “*... massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica*”, il quadro normativo di riferimento è delineato dall’art. 11 della L.R. n. 22/2011 e dal collegato art. 18 del R.R. n. 6/2012.

La fonte normativa primaria in materia di riduzione del consumo di suolo in zona agricola è dunque rappresentata dall’art. 11 della L.R. n. 22/2011, il quale al comma 1, lett. a), stabilisce che “*non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l’edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d’uso urbanistica.*”.

In seguito, al comma 2, si precisa che “*Ai fini di cui alla lettera a) del comma 1 si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D, di cui all’articolo 2 del D.M. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi.*”. Le modalità di calcolo vengono poi ulteriormente specificate all’art. 18, comma 1, lettera b), del R.R. n. 6/2012 nel quale si prevede che “*per il calcolo del 75% dell’edificazione delle aree esistenti di cui all’articolo 11, comma 1, lettera a), si applica il conteggio riferito all’indice edificatorio totale (indice di fabbricabilità territoriale) delle zone urbanistiche, che le sole zone C e D di nuovo insediamento, rapportato alla volumetria esistente per i singoli lotti fondiari ovvero, ai sensi dell’articolo 11, comma 2, ai titoli abilitativi edilizi rilasciati di cui al Titolo II del DPR 380/2001. Il conteggio tiene conto del reale sfruttamento dell’indice edificatorio. A tal fine il Comune in sede di adozione di variante urbanistica, dovrà predisporre idoneo documento tecnico, anche cartografico, comprovante il conteggio.*”.

Al successivo comma 3 viene anche specificato che “*È consentita l’adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all’ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a*



*quelle già edificate.”;* tale eccezione è quindi consentita per le attività produttive esistenti che hanno la necessità di ampliarsi su aree contigue a quelle già conformi con la destinazione d’uso in essere. A questo punto è necessario evidenziare che, nel frattempo, le normative citate sono state superate dalla nuova legge regionale n. 19/2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”, entrata in vigore il 1° gennaio 2024, che ha disposto, all’art. 35, co1, lett. m) e lett. dd), l’espressa abrogazione della L.R. 22/2011 e del regolamento regionale n.6/2012. Si dà atto altresì che il comma 13 dell’art 33 (norme transitorie) della L.R. 19/2023 fa salve soltanto le seguenti disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, che di seguito si riportano: “Le varianti di cui all’articolo 26 quater della l.r. 34/1992 nonché quelle di cui al comma 14 [rectius: 15] di questo articolo non possono essere adottate qualora prevedano ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l’edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d’uso urbanistica. A tal fine si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D di cui all’articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi. È comunque consentita l’adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all’ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate.”. Tutto sopra ciò premesso, e considerato che la proposta di variante descritta alla scheda 7 con la quale non si prevede l’ampliamento di un’attività produttiva esistente ma l’insediamento di un nuovo insediamento industriale in zona agricola, si ritiene necessario valutare tale istanza al seguito della verifica del 75% dell’edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d’uso urbanistica (come previsto dalla normativa vigente e previgente), così come per altro ribadito nel provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla Determinazione dirigenziale n. 1222/2023 del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino.

#### **Scheda 9 – Trasformazione di porzione di F1.a in comparto residenziale C - 13B, località Bottega (Tavola P5).**

Da un’attenta analisi della documentazione ricevuta si rileva il non corretto recepimento delle prescrizioni contenute nel parere espresso dal competente Servizio regionale di Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro (parere n. 3961/23), con il quale si richiedeva di stralciare “... dalle previsioni urbanistiche la porzione del comparto verso il corso d’acqua che include l’area inondabile perimettrata dal Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico con cod. E-02-0009 ... omissis ... allineando il limite della zona di previsione verso valle al confine della limitrofa zona omogenea 4B.”. Un parziale stralcio del nuovo comparto 13B è stato operato ma attestandosi sul limite che definisce l’ambito di tutela integrale del PPAR generato dalla presenza del vicino del torrente Apsa.

In relazione al parziale accoglimento dell’osservazione n. 2, già in precedenza descritta, questo ufficio ritiene che le motivazioni espresse sulle capacità edificatorie da associare all’area ricomprese all’interno del nuovo comparto 13B, che si basano su valutazioni relative al contesto già edificato o quello di nuova previsione, sono corrette solo parzialmente; in primo luogo non è plausibile



confrontare l'indice edificatorio del nuovo comparto 13 B con quello vigente previsto per l'area ex produttiva ricompresa all'interno del comparto 4B; comparto soggetto a riqualificazione urbanistica di un'area depressa ricompresa all'interno di un centro urbano, e a supporto della quale viene garantita una premialità in termini volumetrici. In secondo luogo si sarebbero dovute valutare anche le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area considerata delle quali, nel caso specifico, non si tiene minimamente conto; l'area del nuovo comparto 13B è infatti quasi integralmente interessata da diversi vincoli paesaggisti ed ambientali. Infine, si evidenzia che l'aumento del carico urbanistico derivante dall'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, non è stata valutato durante la fase di verifica a VAS e non è stato per altro correttamente calibrato sulla reale superficie territoriale da considerare al netto dello stralcio e prescritto dal Servizio regionale di Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro (parere n. 3961/23). Per tale motivazione, la variazione apportata alla proposta di variante del comparto 13B, operata a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2, non rispetta l'esito della verifica di assoggettabilità a VAS.

### **Scheda 15 - TRASFORMAZIONE del nuovo Comparto residenziale 8M in Vp – Verde privato, località Cappone (Tavola P5)**

Nella proposta di variante contenuta nella scheda n. 15, che è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, si prevedeva la trasformazione dell'area interessata da Zona C a Zona a Verde Privato. Successivamente, a seguito di una proposta di emendamento effettuata a cura del Settore 4 – Urbanistica e lavori pubblici del comune di Vallefoglia, la vigente Zona C è stata trasformata in Zona F1.a a Verde pubblico. Tale proposta è stata accolta e conseguente recepita con la delibera di C.C. n. 47/2023 di adozione della variante. Valutata la modifica accolta e recepita dall'amministrazione comunale, l'ufficio scrivente ritiene che tale variazione non comporti una modifica sostanziale a fini urbanistici e ai fini dell'esito della verifica di VAS, in quanto non produce impatti o effetti negativi significativi sull'ambiente.

### **Scheda 16 – RIDUZIONE area edificabile da B4/s a Zona E agricola, località Montecchio (Tavola P3)**

Successivamente, a seguito di una proposta di emendamento effettuata a cura del Settore 4 – Urbanistica e lavori pubblici del comune di Vallefoglia, la vigente Zona B4/s è stata trasformata in Zona F1 – Parco con potenzialità edificatoria nulla avente una superficie di circa 21.900 mq, ampliando di fatto una contigua e già esistente Zona F1 – Parco ubicata in prossimità del cimitero di Montecchio. Nello specifico, l'emendamento propone lo spostamento della nuova Zona F1 – Parco prevista dalla scheda di variante n. 26 ed avente una superficie di 21.972 mq. Tale proposta è stata accolta e conseguente recepita con la delibera di C.C. n. 47/2023 di adozione della variante. Valutata la modifica accolta e recepita dall'amministrazione comunale, l'ufficio scrivente ritiene che tale



variazione non comporti una modifica sostanziale a fini urbanistici e non produca impatti o effetti negativi significativi sull'ambiente.

**Scheda 22 - TRASFORMAZIONE della perimetrazione comparto produttivo D0 e TRASFORMAZIONE da Zona D0 a Zona B2 di una particella perimetrale, località Montecchio (Tavola P3), località Montecchio (Tavola P3)**

Da un'attenta analisi della documentazione di variante ricevuta e da un riscontro con quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G., si sono riscontrati alcuni contrasti normativi. Nello specifico l'area oggetto di variante descritta alla scheda n. 22 è normata dall'articolo 6.6.1 delle N.T.A. di P.R.G. e risulta essere assoggettata al rispetto di prescrizioni specifiche individuate con apposita scheda. Dalla lettura di tali prescrizioni si evince che la trasformazione della Zona D0, oggetto della presente proposta di variante, potrà essere attivata soltanto dopo che siano stati completati gli obblighi di cessione delle opere di urbanizzazione previsti. Soddisfatti e certificati tali obblighi, l'attività di trasformazione di tale zona dovrà avvenire con la presentazione di specifico piano di ristrutturazione urbanistica soggetto a S.U.E. e per il quale è consentita una S.U.L. massima pari alla S.U.L. esistente. Fatta salva la verifica della cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla pianificazione attuativa vigente, e considerato che attualmente l'area in questione è occupata da opifici industriali/artigianali, si valuta positivamente la scelta di intervenire su tale zona attraverso un piano di ristrutturazione urbanistica attraverso il quale possa essere correttamente valutato l'intervento di sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente compatibilmente con le infrastrutture ed il contesto urbanizzato, così come previsto dalle norme attualmente vigenti.

**Scheda 24 - RIDUZIONE della perimetrazione comparto residenziale 9M e TRASFORMAZIONE parziale del comparto 9M in Vp e B3.a, località Cappone (Tavola P5).**

Sotto il profilo urbanistico - progettuale, la proposta formulata stravolge completamente, soprattutto dal punto di vista dell'infrastrutturazione viabilistica, la visione di sviluppo generale dell'area considerata. Nel merito delle scelte, si evidenzia che la parte di superficie che viene destinata dalla variante a Zona B3.a non appare rispondente alla definizione di zona territoriale omogenea B, così come definita all'art. 2 del D.M. 1444/68 (che specificatamente definisce le Zone B di completamento come *"le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq"*), in quanto l'intera zona risulta essere totalmente inedificata ed è attualmente utilizzata ad uso agricolo. Lo stato attuale dei luoghi e l'aumento del carico urbanistico conseguente alla trasformazione della superficie di suolo identificata dalla proposta di variante come Zona B3.a, fa sì che questa si possa eventualmente configurare a tutti gli effetti come zona territoriale omogenea C. Logica conseguenza sarebbe quella di ricomprendere tale superficie all'interno del comparto 9M, così come ridefinito con la variante. Nella proposta di variante contenuta nella scheda n. 24, che è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, si prevedeva la trasformazione

Pag. 22 /26

SR/sr

File: R:\UZONE\URBA\01-6-97\141URBA\1412STRUSTRU 2024\24STRU\24Va0102\_relazione.docx



dell'area, ora zonizzata come Zona F1.a, come Zona a Verde Privato. Tale modifica recepisce la proposta di emendamento effettuata a cura del Settore 4 – Urbanistica e lavori pubblici del comune di Vallefoglia; proposta che è stata accolta e conseguentemente recepita con la delibera di C.C. n. 47/2023 di adozione della variante. Valutata la modifica accolta e recepita dall'amministrazione comunale, l'ufficio scrivente ritiene che tale variazione non comporti una modifica sostanziale a fini urbanistici e non produca impatti o effetti negativi significativi sull'ambiente.

**Scheda 26 – INSERIMENTO nuova area F1 - Parco pubblico Località Montecchio (Tavola P3).**  
La modifica urbanistica proposta va letta assieme a quella contenuta nella scheda 16 con la quale si prevede l'eliminazione di una Zona B4/s la quale viene sostituita dalla Zona F1 descritta nella presente scheda. In origine, la Zona F1 che era stata proposta, e sottoposta a verifica di VAS, era situata su un'area limitrofa spostata più verso ovest, di pari superficie. La traslazione di tale area è avvenuta a seguito di una proposta di emendamento effettuata a cura del Settore 4 – Urbanistica e lavori pubblici del comune di Vallefoglia. Tale proposta è stata accolta e conseguente recepita con la delibera di C.C. n. 47/2023 di adozione della variante. Valutata la modifica accolta e recepita dall'amministrazione comunale, l'ufficio scrivente ritiene che tale variazione non comporti una modifica sostanziale a fini urbanistici e ai fini dell'esito della verifica di VAS, in quanto non produce impatti o effetti negativi significativi sull'ambiente.

Alla luce di quanto fin qui premesso e di quanto esposto nei precedenti paragrafi, questo Ufficio: Richiamate le competenze della Provincia ancora esercitabili in via transitoria nei limiti di quanto disposto dalla L.R. 19/2023, competenze che in base al comma 3 dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 prevedono che la provincia esprima “.... *un parere sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti*”;

Valutati gli elaborati trasmessi;

Visti i pareri espressi dagli Enti, tutti richiamati al precedente paragrafo 3;

Considerato che la variante in oggetto non risulta trovare specifiche controindicazioni con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e in particolare con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT, del PTC e relativa normativa;

**Si ritiene, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 co. 8 della L.R. 19/202326 e dell'art. 26 della L.R. n. 34/92, di poter esprimere parere di conformità alla variante in oggetto con le vigenti norme di legge nazionali e regionali nel rispetto ed accoglimento delle presenti indicazioni e prescrizioni:**



- 1. Scheda 3** - A seguito delle valutazioni operate dall'ufficio scrivente e per tutte le motivazioni sopra espresse, si prescrive lo stralcio della proposta di variante contenuta nella scheda n. 3.
- 2. Scheda 7** - Per tutte le valutazioni espresse in premessa, la proposta di variante contenuta ed illustrata nella scheda n. 7, per poter essere conforme con la normativa urbanistica vigente al momento dell'adozione della variante stessa e con quella approvata successivamente, il comune di Vallefoglia è tenuto preventivamente a dimostrare di avere completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica, del nuovo comparto di variante D6.a – 3CA, e per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi.

Nel caso in cui tale verifica sia dimostrata positivamente si prescrive di definire nella Tavola P5 del vigente PRG una zona di rispetto inedificabile di almeno 20 metri a partire dal limite di monte individuato nella scheda per la Zona D6a-3CA, da destinare a verde, così come prescritto nel parere n. 3961/23 espresso dal Servizio regionale di Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro. Gli elaborati progettuali dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E) dovranno inoltre recepire le indicazioni contenute nel parere che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso con prot. n. 7954 del 12/07/2023; tali indicazioni dovranno essere integralmente riportate nelle NTA del PRG.

Si ricorda anche che la conferma dell'esito positivo della verifica di assoggettabilità a VAS (vedi le determinate dirigenziali n. 866/2023 e 1222/2023 del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino) è strettamente vincolata all'accoglimento delle prescrizioni sopra descritte.

- 3. Scheda 9** - Per tutte le motivazioni sopra descritte, si prescrive lo stralcio parziale della proposta di variante contenuta nella scheda n. 9 così come prescritto nel parere n. 3961/23 espresso dal Servizio regionale di Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro. In sintonia con il contenuto di detto parere si prescrive l'individuazione di una fascia prospiciente il Torrente Apsa di adeguata profondità, quale ulteriore margine di sicurezza per il nuovo edificato; tale area dovrà essere zonizzata nelle tavole del vigente PRG come Zona CV (vedi art. 3.3 delle NTA vigenti del PRG). In considerazione del contesto urbanizzato esistente e quello di nuova previsione, e nel rispetto del contesto ambientale e di quello paesaggistico, si prescrive, per il comparto 13B, l'adozione di una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) non superiore al 20% della Superficie territoriale (St) prevista. Gli elaborati progettuali dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E) dovranno inoltre recepire le indicazioni contenute nel parere che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso con prot. n. 7954 del 12/07/2023; tali indicazioni dovranno essere integralmente riportate nelle NTA del PRG. Si ricorda che la conferma dell'esito positivo della verifica di assoggettabilità a VAS (vedi le determinate dirigenziali n. 866/2023 e 1222/2023 del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino) è strettamente vincolata all'accoglimento delle prescrizioni sopra descritte.



4. **Scheda 15** - Dall'analisi della documentazione ricevuta si prescrive di adeguare la cartografia della Tavola P5, in conformità con quanto previsto dalla proposta di variante, eliminando i refusi del limite della fascia di rispetto stradale e la delimitazione della zona di espansione di nuovo impianto da attuarsi mediante S.U.E. con la relativa sigla "8M".
5. **Scheda 22** - A seguito delle valutazioni operate dall'ufficio scrivente e per tutte le motivazioni sopra espresse, stante la non conformità della previsione di variante con le NTA del vigente PRG, si prescrive lo stralcio della proposta contenuta nella scheda n. 22.
6. **Scheda 24** - A seguito delle valutazioni operate dall'ufficio scrivente e per tutte le motivazioni sopra espresse, si prescrive lo stralcio della proposta di variante riferita alla sola parte in cui viene prevista la nuova Zona B3.a e che dovrà assumere la stessa destinazione di zona della confinante Zona F1.a. In alternativa, si invita l'amministrazione comunale, a valutare la possibilità di ricoprendere la nuova Zona B3.a proposta, all'interno del comparto 9M. Conformemente con la proposta di variante formulata, si prescrive l'aggiornamento della cartografia di piano stralciando il limite della fascia di rispetto stradale riferita solo ed esclusivamente al tratto di viabilità di nuova previsione cassato con la proposta di variante.
7. **Scheda 26** - La proposta di variante, così come descritta nella scheda 26, comporta la modifica del comma 3 dell'art. 6.9.1. Considerato che l'introduzione della nuova zona F1 risulta essere a tutti gli effetti un ampliamento della Zona F1 esistente, ubicata in prossimità del cimitero, si ritiene corretto prescrivere l'eliminazione dell'integrazione dell'art. 6.9.1, comma 3, proposta con la variante.
8. **Scheda 34** - Prima dell'approvazione definitiva della variante, rappresentata nella presente scheda, si invita l'amministrazione comunale a verificarne la sua compatibilità con la durata e con il rispetto degli obblighi contenuti nella Convenzione. Considerato e attestato che la quota residua di SUL attuale è da destinare ad usi commerciali, la possibilità proposta con la variante di destinarla eventualmente anche ad usi residenziali potrebbe comportare la modifica delle aree da destinare a standard urbanistici, derivante da un diverso carico urbanistico, sulla zona ricompresa nel comparto MR5. Pertanto, prima del rilascio dei titoli abilitativi utili alla trasformazione dei 2 lotti liberi definiti come Zona B0, andrà verificata la compatibilità dell'intervento proposto con le aree da destinare a standard dovute per legge.
9. Ai sensi dell'art. 26, comma 9, della L.R. n. 34/1992, contestualmente all'approvazione della variante in oggetto, il Comune è tenuto ad adeguare gli elaborati tecnici e cartografici del PRG, anche sulla base delle prescrizioni contenute nel presente parere di conformità. Ai sensi del comma 5 del medesimo art. 26 della L.R. n. 34/1992, il Consiglio Comunale provvede all'approvazione della variante al PRG in oggetto, entro sessanta giorni dal ricevimento del presente parere di conformità. All'atto di approvazione della variante, dovrà essere allegata,



e farne parte integrante, la copia digitale di tutti gli elaborati normativi (NTA e relativi allegati) e cartografici (tavole del progetto urbanistico in scala 1:2.000) del PRG. Inoltre, il Comune, a fini conoscitivi, è tenuto a trasmettere a questa Provincia tutta la documentazione tecnica e cartografica del PRG aggiornata comprensiva del relativo atto di approvazione.

*La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 “Urbanistica - VAS” ed il Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:*

- *di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell’articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell’articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;*
- *che l’istruttoria è stata avviata rispettando l’ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.*

## Il Responsabile del procedimento

*Arch. Simone Ridolfi*

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell’art. 21  
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)*

**Visto e condiviso  
dalla titolare di E.Q. 3.6 Urbanistica - VAS**  
*Arch. Marzia Di Fazio*

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell’art. 21  
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)*