



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

PROT. N.

Rif. Ns. Prot. del

OGGETTO:

VALORIZZAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE INDIVIDUATE IN N. 3 SCHEDE GRAFICHE AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992

RELAZIONE TECNICA

PREMESSO CHE:

- il **Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia**, derivante dall'omogeneizzazione ed unificazione normativa e cartografica dei vigenti PRG degli ex Comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., è stato **approvato con atto di C.C. n. 52 del 09.11.2017** e pubblicato sul BUR Marche n. 126 in data **30.11.2017**;
- la "**VARIANTE 2018 al P.R.G.**", è stata approvata con atto di C.C. n. **9 del 28.03.2019**, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., e pubblicata sul BUR Marche n. 30 in data 18.04.2019;
- La presente variante è stata subito pubblicata ed è tuttora completamente consultabile nel sito comunale al seguente indirizzo:
<http://www.comune.vallefoglia.pu.it/uffici-e-servizi/5-settore-urbanistica-e-lavori-pubblici/urbanistica/urbanistica-prg-edilizia/prg-vallefoglia-variante-2018-approvazione>
- la **L.R. 34/1992** stabilisce a

Art. 26-ter

Contenuti del piano regolatore generale Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni ⁽²⁶⁾.

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di cui all'articolo 58 del **decreto legge 25 giugno 2008, n. 112** (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito nella **legge 6 agosto 2008, n. 133**, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo ed è sottoposto alla verifica di conformità da parte della Provincia competente, ai sensi dell'articolo 26 della presente legge.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, ciascuno dei termini di cui ai commi 1, 3, 4, 5 ed 8 dell'articolo 26 è ridotto a quindici giorni e i termini di cui ai commi 2, 6 e 7 del medesimo articolo sono ridotti alla metà.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, qualora riguardi il patrimonio della regione o delle province e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale medesimo secondo le modalità di cui ai commi 1 e 2.

4. In sede di verifica del piano di cui al comma 1, la Provincia accerta, tra l'altro, il rispetto delle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi indicate dal **D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

- la Delib.G.R. 23-12-2019 n. 1647 - Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della Delib.G.R. 1813/2010. Pubblicata nel B.U. Marche 3 gennaio 2020, n. 4.

Allegato A - Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica -

A. INDICAZIONI PRELIMINARI

[...]

A.3) Campo di applicazione

[...]

3. Sono esclusi dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità a VAS:

a) i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o ricadenti nella disciplina di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni;

b) i piani e i programmi finanziari o di bilancio;

c) i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;

c-bis) i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati;

d) gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati;

e) le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli finalizzate alla localizzazione di singole opere, conseguenti a provvedimenti di autorizzazione che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA;

f) i piani stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (PAI), che contengano in particolare l'individuazione delle aree a rischio idrogeologico, la perimetrazione delle aree da sottoporre a misure di salvaguardia e la determinazione delle misure medesime;

g) le varianti urbanistiche di cui all'art. 58, comma 2 del Decreto-legge 112/2008 modificato con Decreto-legge 98/2011. (17)

4. L'esclusione dalle procedure di VAS, nei casi di cui al precedente comma 3, è comunicata dall'Autorità procedente all'Autorità competente prima dell'avvio della relativa procedura; la comunicazione comprende idonea documentazione che attesti l'applicabilità dell'esclusione. Qualora l'Autorità competente ritenga che non sussistano i requisiti di esclusione, lo segnala all'Autorità procedente la quale provvede ad avviare il normale iter procedurale di VAS; la segnalazione dell'Autorità competente deve avvenire perentoriamente entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'Autorità procedente, decorsi inutilmente i quali il piano o programma si ritiene escluso dalle procedure di VAS.

5. Le varianti agli strumenti urbanistici generali, i piani attuativi e loro varianti che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza possono essere sottoposti ad una verifica di assoggettabilità a VAS informata semplificata. A tal fine l'Autorità procedente, prima dell'adozione della variante o del piano, trasmette all'Autorità competente un'istanza, mediante il modulo contenuto nel documento di indirizzo che sarà predisposto dalla struttura competente della Regione Marche, allegando:

- una relazione con la quale motiva l'opportunità di avviare tale procedura e l'assenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

- gli eventuali pareri degli SCA già acquisiti o quelli ritenuti necessari da acquisire.

La verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata si conclude entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Qualora l'Autorità competente ritenga che quanto contenuto nell'istanza non sia sufficiente ad escludere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, lo segnala entro 15 giorni al proponente/Autorità procedente affinché questa possa provvedere ad avviare la verifica di assoggettabilità a VAS in forma ordinaria. Qualora l'Autorità competente ritenga che quanto contenuto nell'istanza sia sufficiente ad escludere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, l'esito sarà la non assoggettabilità a VAS.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Il risultato della verifica di assoggettabilità in forma semplificata è pubblicato integralmente nel sito web dell'Autorità competente.

- **Il D.L. 25-6-2008 n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.**

Publicato nella Gazz. Uff. 25 giugno 2008, n. 147, S.O.-

Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. *Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.*
2. *L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*
3. *Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.*
4. *Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.*
5. *Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.*

[...]



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Le presenti due varianti riguardano terreni di proprietà comunale esclusiva.

SCHEDA N. 1

CAMBIO DI DESTINAZIONE DI ALCUNE PARTICELLE NELLA ZONA INDUSTRIALE DI TALACCHIO EX CONSORZIO 3 – EX COMPARTO 5T

DA VERDE PUBBLICO F1.a A VERDE PRIVATO

STATO ATTUALE.

Il Comparto Edificatorio 5T di Talacchio, con l'ex Comune di Colbordolo ha seguito il seguente iter:

- Il piano, unitamente allo schema di convenzione, fu approvato definitivamente con Delibera di C.C. n° 15 del 21.02.1995
- LA CONVENZIONE venne stipulata con atto pubblico davanti al Notaio Dr. Riccardo Riccardi di Urbino, in data 26.10.1995, repertorio n° 28542-28582-28584, e registrata in Urbino in data 13.11.1995 al n° 613
- Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con:
 - Concessione Edilizia n. 57/94 del 29.11.1994 (P.E. n. 1682/1993)
 - 1° Variante venne approvata con delibera di C.C. n. 23 del 24.04.1998 e successivo rilascio della C.E. n° 26 il 24.04.98 (P.E. n. 52/97)
 - 2° Variante venne approvata con delibera di C.C. n. 18 del 02.03.1999 e successivo rilascio della C.E. n° 73 il 29.09.98 (P.E. n. 78/98)
 - 3° Variante venne approvata con delibera di C.C. n. 39 del 29.03.1999 e successivo rilascio della con C.E. n° 41 il 12.06.99 (P.E. n° 108/98)
 - 4° Variante venne approvata con delibera di C.C. n. 52 del 29.06.2000 e successivo rilascio della con C.E. n° 29 il 31.05.2000 (P.E. n. 78/99)
 - 5° Variante venne approvata con delibera di C.C. n. 56 del 25.09.2002 (P.E. n. 131/2002)
 - in data 30.12.1997 con Aut. Edilizia n° 26/97 (P.E. n°28/97) è stata autorizzata l'installazione di n° 3 cabine elettriche;
 - in data 30.11.98 venne autorizzata con C.E. n° 85 (P.E. n° 84/98) la realizzazione di fosso a cielo aperto per scarico di acque chiare.

In data 01.01.2014 a seguito della fusione degli ex comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola sono iniziate le attività del nuovo Ente comunale denominato VALLEFOGLIA.

Con la DETERMINAZIONE del Responsabile del Settore tecnico n. 76 del 27.07.2017 ad oggetto: **APPROVAZIONE COLLAUDO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL COMPARTO/CONSORZIO 3 DI TALACCHIO INDICATO NELLA CARTOGRAFIA DI PRG COME 5T** sono state elencate le particelle relative alle strade, ai parcheggi ed al verde pubblico che dovevano essere cedute gratuitamente all'amministrazione.

Nello specifico richiamato il DM 1444/1968 e la quinta e ultima Variante al piano risulta:

St = 128.729 mq

(P pubblici + V pubblico)= **12.873 mq**

Parcheggi pubblici di progetto = **14.695 mq**

Verde Pubblico di progetto = **12.907 mq**



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

P+V = 27.602 mq

Parcheggi pubblici catastali = **14.636 mq**

Verde pubblico catastale = **12.524 mq** (di cui 3441 mq monetizzati)

P+V = 27.160 mq > 12.873 mq

Tali opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune di Vallefoglia con atto notaio Enrico Cafiero di Fano Rep. 128286 del 02/04/2020, Rep. 128311 del 04/04/2020, Rep. 128343 del 09/04/2020 e Rep. 129111 del 24/09/2020 Racc. 37639 registrato a Fano il 07.10.2019 al n. 5965 serie 1T.

STATO DI VARIANTE

Nell'ex Comparto Edificatorio 5T di Talacchio, con le opere di urbanizzazione acquisite si vuole trasformare alcune particelle a destinazione Verde Pubblico in Verde Privato.

Catastralmente abbiamo le seguenti particelle oggetto di variazione:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICE
			[mq]
A	3	794	156,27
A	3	799	253,36
A	3	814	687,65
A	3	820	1166,00
totale			2263,28

Vedasi ALLEGATO 1 – contenente lo stralcio di PRG VIGENTE, il piano di lottizzazione con le particelle acquisite e la variante con le Particelle trasformate in Verde Privato.

Come può dedursi, sottrarre 2263,28 mq dello standard dell'ex Comparto 5T fa sì che questi resti ancora soddisfatto.

St = 128.729 mq

(P pubblici + V pubblico)= **12.873 mq**

Parcheggi pubblici catastali = **14.636 mq**

Verde pubblico catastale = **12.524 mq** – 2264 mq = **10.260 mq**

P+V = 24.896 mq > 12.873 mq



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

SCHEDA N. 2

CAMBIO DI DESTINAZIONE DI ALCUNE PARTICELLE NELLA ZONA INDUSTRIALE DI TALACCHIO (MENSA DI TALACCHIO)

DA VERDE PUBBLICO F1.a E PARCHEGGIO A G1

STATO ATTUALE.

Il primo nucleo produttivo della zona industriale di Talacchio - Consorzio 1 - risale ai primi anni '70. Le aree destinate alle Opere di Urbanizzazione Secondaria, e come tali cedute all'amministrazione Comunale di ex Colbordolo nel 1984, sono concentrate attorno all'edificio denominato Mensa di Talacchio. Come si può vedere nell'**ALLEGATO 3**, nella Tavola 5 originaria della lottizzazione, sono indicate le aree destinate a strade e parcheggi pubblici, mentre nella Tavola 7 le Opere di Urbanizzazione Secondaria.

Queste rientrano nelle sotto elencate particelle negli atti del Catasto dal 30.05.1984.

PROPRIETA' COMUNALE - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA				
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICE	ZONA di PRG vigente
			[mq]	
A	5	77	561	P
		144	297	P
		146	3	P
		822	5150	P
		832	425	P
		835	85	P
		863	8064	F1.a
			14.585,00	

Nella VIGENTE Tavola 7 di PRG, le particelle 77, 144, 146, 822, 832 e 835 sono destinate ad area a PARCHEGGIO PUBBLICO, come pure la particella 253 e 254.

Tuttavia più precisamente possiamo dire che le particelle in tabella, eccetto la 863, **non devono essere considerate nel computo dello standard a parcheggi pubblici del Consorzio 1 di Talacchio**, mentre invece devono essere considerate le particelle 253 e 254.

STATO di VARIANTE.

Poiché quest'area ha avuto la stessa genesi di quella ubicata a Montecchio in via Toscana (area denominata ex ACEMA o ex TAMOIL), con la presente variante si vuole equiparare quest'area di Talacchio a quella di Montecchio che da PRG è più



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

consonamente inserita in Zona G1. Ciò per consentire la realizzazione di tutti quei servizi e strutture che sono utili ad una zona industriale quali la realizzazione di una stazione di distribuzione carburanti, la realizzazione di un autoparco custodito, la realizzazione di officina meccanica per la manutenzione degli autoveicoli. Inoltre in aggiunta a mantenere l'originario servizio di ristorazione per i camionisti e gli operai delle fabbriche della zona, questo potrebbe essere incrementato con una adeguata struttura alberghiera per il pernottamento per coloro che devono fare lunghe tratte.

Infine, poiché la regione Marche nel 2019 ha introdotto Talacchio zona abitata e zona industriale nel piano delle Farmacie, potrebbe essere previsto anche uno spazio per ospitare una Farmacia.

PROPRIETA' COMUNALE - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA				
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICE	ZONA di PRG variante
			[mq]	
A	5	77	561	G1
		144	297	G1
		146	3	G1
		822	5150	G1
		832	425	G1
		835	85	G1
		863	8064	G1
			14.585,00	G1

Per precisare meglio gli usi della Zona G1 occorrerebbe introdurre nella definizione pure i seguenti:

USI CONSENTITI:

- UP7) Attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.
- UP9) Attività commerciali al minuto, i distributori di carburante;
- UP10) Pubblici esercizi;
- UP14) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
- UP18) I servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo

Pertanto la presente valorizzazione equipara l'area di Talacchio a quella di Montecchio, Zona G1 di P.R.G., con una definizione aggiornata degli usi consentiti in tale zona:

A. DEFINIZIONE VIGENTE

6.11.1. Zone "G1" per attrezzature di ricovero controllato degli automezzi

1. Nell'ambito delle attrezzature al servizio delle Zone Produttive di cui all'Art. 6.11 delle presenti N.T.A., nelle Zone "G1", cartografate nelle Tavole di Piano, sono consentite attrezzature di stoccaggio controllato degli automezzi, quali parcheggi custoditi e semi custoditi, correlati dai relativi servizi quali distributori, lavaggi, officine, ecc., nel rispetto dei seguenti indici:



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

- **If: 2 m³/m²**
- **Uf: 0,60 m²/m²**
- **Hmax: 12,00 m**
- **Ic: 25%**
- **Aree di parcheggio: 16 m²/100 m² di Su**

2. Tali Zone potranno trovare attuazione sia direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero da Imprese e/o Società di Servizio, sempre tramite convenzione con l'Amministrazione Comunale.

B. DEFINIZIONE AGGIORNATA

6.11.1. Zone "G1" per attrezzature di ricovero controllato degli automezzi

1. Nell'ambito delle attrezzature al servizio delle Zone Produttive di cui all'Art. 6.11 delle presenti N.T.A., nelle Zone "G1", cartografate nelle Tavole di Piano, sono consentite attrezzature di stoccaggio controllato degli automezzi, quali parcheggi custoditi e semi custoditi, correlati dai relativi servizi quali distributori di carburante, lavaggi, officine, attività commerciali al minuto, attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, pubblici esercizi, ecc., nel rispetto dei seguenti indici:

- **If: 2 m³/m²**
- **Uf: 0,60 m²/m²**
- **Hmax: 12,00 m**
- **Ic: 25%**
- **Aree di parcheggio: 16 m²/100 m² di Su**

2. Tali Zone potranno trovare attuazione sia direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero da Imprese e/o Società di Servizio, sempre tramite convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Vallefoglia 20.04.2022

Il Tecnico comunale
Ing. Filippo Cioppi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



Il Responsabile del Settore 4°
Ing. Lorenzo Gai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

U.T.S4/Ing. Filippo Cioppi