

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

ALLEGATO "C"

PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA VARIANTE 2018

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Vallefoglia, 25.01.2019



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Con avviso del 12.07.2018, prot. 14636 è stato reso pubblico l'avviso di deposito della Variante 2018 al Piano Regolatore della Città di Vallefoglia adottata con atto di C.C. n. 19 del 26.06.2018.

La delibera e i relativi elaborati sono stati a disposizione del pubblico presso il 6° Settore, per 60 giorni, dal 12.07.2018 fino al 10.09.2018.

Inoltre, la deliberazione e i relativi allegati sono consultabili sul sito internet del Comune.

Nel periodo di deposito, ossia entro il 10.09.2018, sono pervenute n. 16 osservazioni nei termini.

Il 02.10.2018 è pervenuta un'osservazione fuori dai termini.

Il presente documento contiene una breve esposizione ed analisi delle osservazioni pervenute nei termini e la proposta di controdeduzione.

N.	Richiedente	Protocollo	Data arrivo		
1	GJOKA FATMIR - GJOKA DRITA	16892	10.08.2018		
2	GAMBINI SAMUELE	18283	04.09.2018		
3	STEFANELLI SEVERINA, SIGNOROTTI SADIA, SIGNOROTTI STEFANO	18587	06.09.2018		
4	ANDREATINI SILVANO	18590	06.09.2018		
5	GEOM. ENZO VESCOVI (CONTENENTE N.9 OSSERVAZIONI)	18881	10.09.2018		
6	RIBISCINI GIORGIO IN QUALITA' DI TITOLARE DI UN COMPROMESSO CON L'ATTUALE PROPRIETARIO (DITTA V.I.M. S.R.L.)	18911	10.09.2018		
7	MENGARELLI LORETTA, MENGARELLI MARIA TERESA- PIERANTONI ANNUNZIATA - MENGARELLI MARIA TERESA IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "CRONO SERVIZI SOC. COOPERATIVA"	18912	10.09.2018		
8	OSSERVAZIONI DEL RESPONSABILE	18915	10.09.2018		
9	CONSIGLIERI COMUNALI BARBARA TORCOLACCI E ANDREA DIONIGI (CONTENENTE N.6 OSSERVAZIONI)	18931	10.09.2018		
10	BEZZICCHERI AUGUSTO IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. IL PIOPPO S.R.L.	18953	10.09.2018		
11	BEZZICCHERI AUGUSTO IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. IL PIOPPO S.R.L DONATI	18954	10.09.2018		



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

	ANDREA IN QUALITA' DI LEGALE		
	RAPPRESENTANTE DELLA SOC. D & S.		
	S.R.L.		
12	GIORGINI NINO IN QUALITA' DI	18955	10.09.2018
	LEGALE RAPPRESENTATE DELLA		
	SOC. EDILGIORGINI S.R.L.		
13	RICCI MARIO - RICCI VANDA-	18957	10.09.2018
	BEZZICCHERI AUGUSTO		
14	ZAMPOLINI GIANPAOLO , IN PROPRIO	18958	10.09.2018
	E IN QUALITA' DI LEGALE		
	RAPPRESENTANTE DELLA SOC.		
	COSTRUZIONI PACI MARCELLO & C.		
	S.N.C		
15	TAMBURINI GIANLUCA IN QUALITA'	18960	10.09.2018
	DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA		
	SOC. EDILT S.R.L.		
16	GEOM. MARZI GABRIELE, IN	18978	11.09.2018 (pervenuta via Pec
	QUALITA' DI TECNICO INCARICATO		il 10.09.2018)
	DA PERLINI COSTANZO, LEGALE		,
	RAPPRESENTANTE DELLA DITTA		
	COSTRUZIONI PERLINI S.R.L.		
	COSTRUZIONI PACI MARCELLO & C. S.N.C TAMBURINI GIANLUCA IN QUALITA' DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOC. EDILT S.R.L. GEOM. MARZI GABRIELE, IN QUALITA' DI TECNICO INCARICATO DA PERLINI COSTANZO, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA		11.09.2018 (pervenuta via Pec

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI DAL TERMINE

1 BEZZICCHERI NICOLETTA 20870 02.10.2018
--

In merito alle analisi delle osservazioni è da evidenziare che il loro accoglimento parziale o integrale nonché il loro respingimento parte dal presupposto che le scelte di pianificazione sono già contenute nella variante adottata e non potranno essere prese in considerazione ulteriori modifiche sostanziali, anche perché la riproposizione di nuove previsioni comporterebbe l'attivazione di una nuova procedura di assoggettabilità a VAS.

L' accoglimento parziale o integrale delle osservazioni ricevute dipenderà dal fatto se quest'ultime si configurano o meno come varianti non sostanziali tra le quali rientrano, con riferimento alla Del. di G.R. n. 1813/2010: le varianti di cui all'art. 15, comma 5, della L.R. N. 34/92; le varianti al PRG contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico; le varianti al PRG contenenti correzioni di errori cartografici sulle tavole di piano; ecc.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 1

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.1 PRESENTATA IN DATA 10.08.2018 PROT. 16892

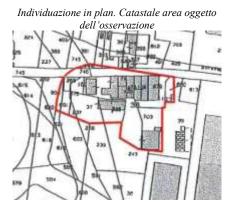
1. Richiedenti

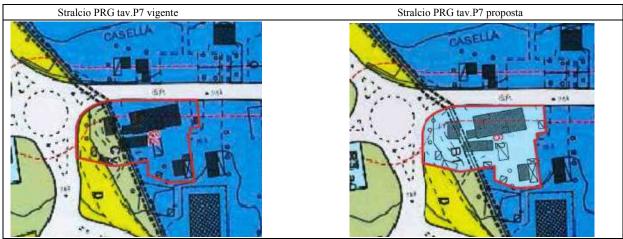
Gjoka Fatmir -Gjoka Drita

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 3 (Sez. A Colbordolo) Mapp. 36 sub. 4/ via del Piano 39/ P.7

3. Oggetto dell'osservazione:

Trasformare l'area indicata come zona "Cv" e "D6" in zona "B1" ad uso urbano di completamento a conservazione volumetrica (da art.6.4.2 a 6.4.5 NTA) le cui norme si adattano meglio alle destinazioni attuali.





- 4. Argomentazioni/esame di merito:
- a) L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

- b) L'osservazione è presentata da un solo proprietario, con particolare riferimento ad una autorimessa (cat. C/6), individuata al foglio n. 3 mapp. 36 sub. 4; ma l'osservazione riguarda la proposta di trasformazione anche di altre proprietà.
- c) Non si comprende la destinazione d'uso proposta, in quanto si fa riferimento una zona B1 ad uso urbano di completamento a conservazione volumetrica con riferimenti agli artt. 6.4.2-6.4.3-6.4.4-6.4.5 che hanno definizioni, usi e norme differenti. Non vengono specificate destinazioni d'uso.
- d) Il fabbricato in oggetto è già individuato nel PRG fra gli edifici e manufatti storici oggetto di tutela (allegato B alle NTA- tabella B) con la scheda n. 62 dove gli interventi ammessi sono: MO, MS, RRS, RE (SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE) E PRESCRIZIONE N. 1
- e) L'area indicata nell'osservazione, oggetto di proposta di trasformazione a zona B1 fa parte di n. 2 piani di Lottizzazione:
 - la zona indicata con la sigla "CV" e parcheggio fa parte del Consorzio di Sviluppo area 2 dell'area industriale di Talacchio, già convenzionato con questo Ente nell'83'. I mappali censiti al Foglio n. 3: 744, 237-603-601 e individuati come proposta di trasformazione a zona B1, sono aree oggetto di cessione al Comune come opere di urbanizzazione (rif. del. di G.C. di collaudo n. 193/2005), mentre il map.746 e una zona fronteggiante il fronte del fabbricato sono relitti stradali della S.P.. Pertanto questi non potranno essere modificati nell'attuale uso.
 - Le aree oggetto di proposta nell'osservazione (escludendo quelle oggetto di cessione) sono individuate nella C.E. n 1695/93 (Tav. 3) come "aree di pertinenza dei fabbricati esistenti".
 - La zona indicata con la sigla D6.a fa parte del Comparto produttivo denominato Consorzio di sviluppo area 3 di Talacchio, comparto 5T, già convenzionato con questo Ente nel 95'. Le aree in oggetto sono individuate nella C.E inziale n. 57/94 come "aree di rispetto ai fabbricati esistenti".
 - gli usi previsti con la trasformazione in zona a conservazione volumetrica B1 delle zona, consentirebbe tutti gli usi urbani e tutti gli usi pubblici ad esclusione di US11 (art. 6.4, comma 6 NTA), usi che potrebbero non essere tutti compatibili con la destinazione produttiva delle zone dove i fabbricati ricadono.
 - Diversamente, potrebbe essere valutata la presentazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero complessivo dell'area oggetto di riqualificazione (già prevista come possibilità di cui all'art. 6.4. delle NTA del PRG vigente) ai fini di un recupero più funzionale e coordinato degli interventi ammissibili per tale zona.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 2

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.2 PRESENTATA IN DATA 04.09.2018 PROT. 18283

1. Richiedenti

Gambini Samuele

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 9 Sez. B (ex Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. 566 via Strada di San Terenzio / P2.

3.Oggetto dell'osservazione:

Riguarda un immobile extraurbano censito nella Tabella B delle N.T.A. alla scheda n. 37/a. Nella scheda la tipologia di intervento è indicata nel RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. Poiché a seguito del progetto depositato del 2016, l'immobile è crollato si richiede la modifica della scheda e della tipologia di intervento da RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO a RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.



4. Argomentazioni/esame di merito:

- a) L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018.
- b) La VARIANTE 2018 non ha preso in esame la "revisione generale" degli edifici rurali extraurbani censiti e contenuti nella Tabella B delle N.T.A., solo per un solo caso specifico oggetto di richiesta.
- c) Sull'edificio in esame sono in corso dei provvedimenti non ancora conclusi, pertanto non si ritiene di modificare le normative vigenti prima della conclusione dei suddetti procedimenti.

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE.

6



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 3

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.3 PRESENTATA IN DATA 06.09.2018 PROT. 18587

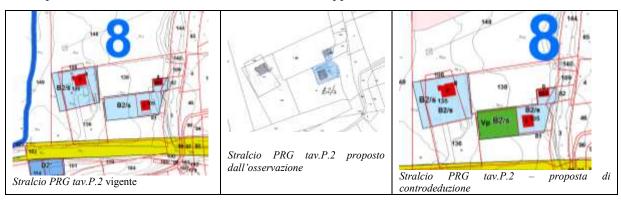
1. Richiedenti

Stefanelli Severina, Signorotti Sadia, Signorotti Stefano

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 8 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. 81-3-82/ via delle Regioni/ P.2

3.Oggetto dell'osservazione:

Variare la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà (limitato alle particelle 81-3-82 censite al Foglio 8 - Sez. B) da zona di completamento B2/S a zona agricola, mantenendo la destinazione a zona B2/S per i lotti in cui insistono i fabbricati di cui ai mapp. 105 e 107.



4. Argomentazioni/esame di merito:

Con l'ultima Variante 2014 dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola, fu ampliata su richiesta del sig. Signorotti Giuseppe (ora deceduto) l'area di completamento del suo fabbricato.

Vista la L.R. 22/2011 art. 11, non si concorda con il totale declassamento dell'area da area Residenziale di Completamento B2 ad agricola E. Come già fatto in casi analoghi, si propone di declassarlo da area Residenziale di Completamento B2 a **Verde Privato** a potenzialità edificatoria nulla.

La trasformazione a Verde Privato non comporta l'assoggettamento a V.A.S. in quanto la fattispecie rientra nell'art. 1.3 comma 8 lettera k della Deliberazione della Giunta Regionale N. 1813 del 21.12.2010 ad oggetto: AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA REGIONALI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI CUI ALLA D.G.R. 1400/2008 E ADEGUAMENTO AL D.LGS 152/2006 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS 128/2010, ovvero:

k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE TRASFORMANDO UNA PORZIONE DEL MAPPALE 81 DA AREA B2/S IN VERDE PRIVATO.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 4

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.4 PRESENTATA IN DATA 06.09.2018 PROT. 18590

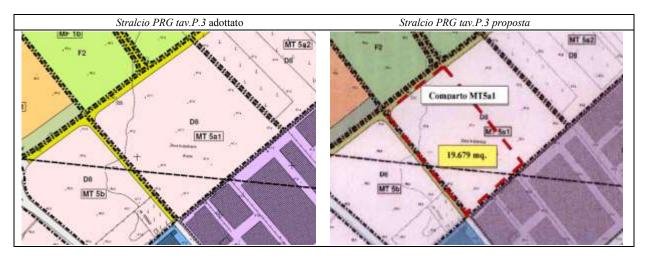
1. Richiedenti

Andreatini Silvano per sé e per conto di Andreatini Caterina

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 4 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. 630-632-1067/ via Cupa / P.3

3.Oggetto dell'osservazione:

Ridurre la superficie del comparto **MT5a1**, limitandole alle particelle di proprietà F. 4, mapp. 630-632-1067 della sup. di mq. 19.679



4. Argomentazioni/esame di merito:

Un'ulteriore suddivisione del comparto MT5a1 in due ulteriori comparti rende quello centrale senza possibilità di accesso da una via pubblica. Ovvero, il comparto centrale non potrà partire se non dopo che i comparti vicini abbiano realizzato la viabilità di accesso allo stesso.

Peraltro la proprietà oggetto dell'osservazione ha la possibilità di presentare la definizione di sub-comparti come previsto dall'art. 3.3. comma 5 delle NTA vigenti.

5. Proposta Controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 5

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.5 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18881

1. Richiedenti

Geom. Enzo Vescovi, in qualità di tecnico incaricato

Sono state presentate n. 9 osservazioni che di seguito si analizzano:

Osservazione A

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 4 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari/ via Cupa / P.3 – scheda Variante n. 28

3. Oggetto dell'osservazione:

L'osservazione riguarda la nuova previsione del comparto MR15.

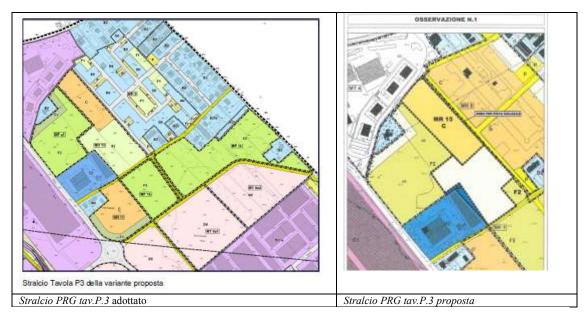
- a) L'estensione del comparto crea problemi ai fini della sua attuazione. In particolare alcune modeste superfici introdotte presentano un elevato numero di lottizzanti e ciò porta anche ad avere un insufficiente ritorno economico per coprire i costi per l'attuazione della lottizzazione. Il mappale 831 e 546 sono intestati a molteplici proprietari;
- b) Piccole porzioni di mapp. 629-768-771 interessate dal passaggio della viabilità che non ha nulla in comune con il comparto, ritenendo debba essere attribuito per competenza a carico del Comparto Mt5a1.
- c) Gravosa la prescrizione n. 91 che impone la realizzazione di un pistodromo da cedere con le opere di urbanizzazione.
- d) Porzione del mappale 1082 (che per il PRG vigente è in zona F2 e la Variante lo inserisce nel comparto MR15) fa parte della corte di un fabbricato esistente in zona D2 produttiva di completamento. Se ne richiede l'inserimento in zona D2.
- e) Viene richiesto di ritornare all'originaria perimetrazione fatta nella proposta del 05.05.2017- e rivedere l'indice di copertura da 0,20 mq/mq a 0,33 mq/mq come assegnato al confinante comparto MR9.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI



4. Argomentazioni/esame di merito:

La variante proposta per l'area in esame ha come punto di forza la prescrizione della realizzazione di una strada che attraversando il comparto MF1, raggiunga la strada esistente e la rotatoria di via Arena. Ciò al fine di decongestionare il traffico di C.so XXI Gennaio, via Cupa e via Lunga.

Per quanto riguarda i punti:

- a) La pianificazione generale non entra nel merito delle singole proprietà. Lo stralcio di aree non si ritiene praticabile al fine di mantenere inalterate le previsioni pianificatorie previste. **RESPINTA** -
- b) Poiché si ritiene strategica la realizzazione della nuova strada di collegamento funzionale non solo al comparto MR15 ma anche ai comparti MR9 ed MT5a, si propone di respingere il presente punto - RESPINTA -
- c) Nella richiesta di variante dell'area era contenuta l'ipotesi di realizzare un pistodromo BMX. Tale osservazione non è pertinente e comunque in sede di presentazione del piano attuativo l'Amministrazione potrà valutare soluzioni alternative proposte sulla base delle destinazione previste per il comparto MR15 RESPINTA -
- d) Si prende atto di quanto evidenziato, ma essendo la porzione del mappale 1082 di pertinenza del capannone ad uso produttivo si ritiene di non trasformarla in produttiva di completamento D2, ma di trasformarla a verde privato, come filtro tra la nuova zona residenziale e quella produttiva esistente ed anche per non rientrare nelle procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e art. 89 del DPR 380/2001. – PARZIALMENTE ACCOLTA –
- e) Per quanto riguarda l'originaria perimetrazione si ritiene di non modificare le scelte progettuali effettuate. Per quanto riguarda l'indice proposto, si ritiene accoglibile l'osservazione formulata portando l'indice Ic da 0,20 a 0,33 in quanto non incide sul carico urbanistico e per uniformare l'indice alle aree confinanti **ACCOLTA** –

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE RELATIVAMENTE AI PUNTI a), b) e c).

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE RELATIVAMENTE AL PUNTO d).

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE RELATIVAMENTE AL PUNTO e).



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

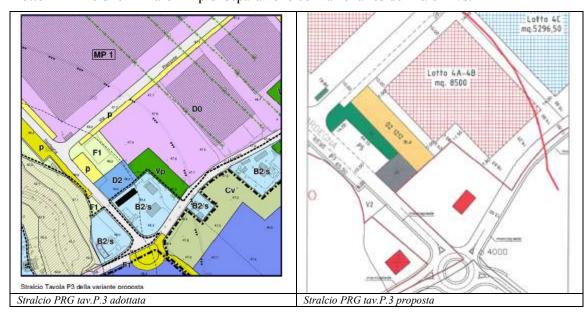
Osservazione B

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 7 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari/ via Sardegna / P.3 – scheda Variante n. 38

3. Oggetto dell'osservazione:

Con la Scheda n. 38 l'Amministrazione intende valorizzare la superficie di 1212 mq per renderla D2 di completamento. L'osservazione chiede di ubicarla parallela al lato lungo del lotto 4A-4B e di eliminare il Vp di separazione con la zona residenziale B2/s.



4. Argomentazioni/esame di merito:

La scelta dell'Amministrazione è stata quella di valorizzare 1212 mq del proprio terreno rendendolo produttivo di completamento D2.

L'osservazione pervenuta non è pertinente in quanto formulata da proprietà non avente titolo sulle aree di proprietà comunale. In merito alla fascia di Verde si conferma la necessità della schermatura tra la zona produttiva e quella ad uso urbano.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

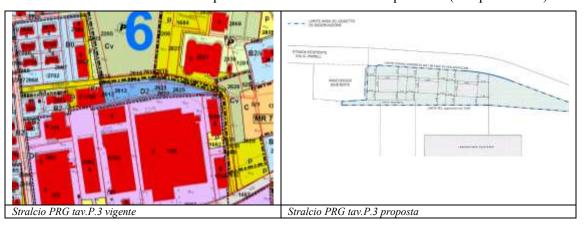
Osservazione C

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari/via Mameli/P.3

3.Oggetto dell'osservazione:

Riesame della Scheda di proposta di Variante n.32 (trasformazione zona produttiva di D2 di completamento in zona B2 residenziale di completamento) sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS ed esclusa con giudizio negativo dalla Provincia di Pesaro ed Urbino, osservando che l'ampiezza dei lotti non è esigua e la trasformazione non contrasta con i criteri di sviluppo urbano, semmai è l'attuale destinazione a non essere compatibile con le confinanti zone esistenti di completamento residenziale e di espansione (comparto MR7).



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'attuale Variante 2018 getta le basi per una trasformazione urbanistica dell'area produttiva D0 (MU4) in residenziale. Il mantenimento di una zona D2 libera è di intralcio all'attuazione di tale trasformazione, tra l'altro a confine con una zona residenziale MP7 con piano attuativo già approvato.

Per quanto sopra si ritiene corretto trasformare tale area produttiva di completamento in zona residenziale di completamento B2. Considerato comunque che le tempistiche di attuazione delle due trasformazioni potrebbero non coincidere, si ritiene opportuno prescrivere per la nuova Zona B2, la progettazione di una barriera acustica e visiva a confine tra l'area residenziale e l'attuale produttiva.

Poiché la Zona D2 avente una superficie di circa 2670 mg sviluppa una

SUL = 2670*0,50= 1335 mg

Si prescrive che la nuova B2 abbia una SUL= 1335 mq

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

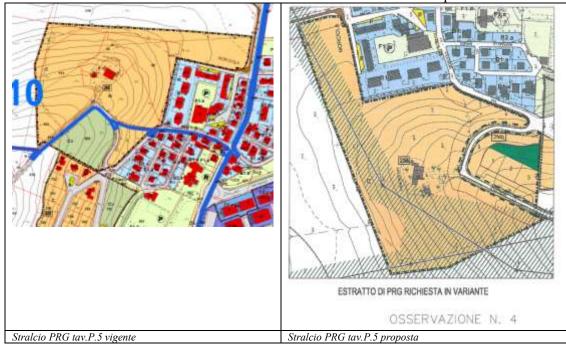
Osservazione D

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 10 (Sez. A Colbordolo) Mapp. 869-1 / via Cappone / P.5

3. Oggetto dell'osservazione:

Riesame della proposta di variante al PRG presentata il 27.11.2017, nella quale si richiedeva di suddividere il comparto edificatorio in loc. Morciola denominato 2M in due sub comparti, in considerazione delle difficoltà attuative del comparto nella sua interezza, al fine di consentire alla proprietà dell'area indicata con la sigla "cv" del comparto di attivarsi autonomamente con l'individuazione al suo interno dei relativi standards previsti .



4. Argomentazioni/esame di merito:

- 1. L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018.
- 2. Occorre ricordare che la previsione della zona "CV" per la quale ad oggi viene richiesto lo stralcio dall'attuazione del Piano, nasce come previsione urbanistica nel P.R.G. del 97-98 dell'Ex Comune di Colbordolo quale zona non facente parte del comparto 2M ma come zona F a verde pubblico. Successivamente, a seguito di richiesta, tale zona, sempre a destinazione ad uso pubblico a zona F, è stata accorpata al comparto 2M, attribuendo, in considerazione della modifica della St. un incremento di SUL, ma mantenendo sempre l'area con destinazione a zona "Cv", zona peraltro normata dall'art. 3.3. delle NTA del PRG.
- 3. La proposta di stralcio riguarda un'area che costituisce circa il 12% della St complessiva dell'intero comparto 2M e che non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 3.3 delle NTA di convenzionamenti parziali.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Osservazione E

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

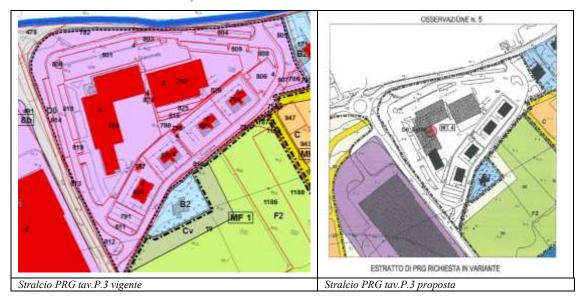
Foglio 4 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. 764 sub. 111 / via Alberto Burri / P3.

3.Oggetto dell'osservazione:

Reinserimento della richiesta di variante al P.R.G. del 05.05.2017 – col n. 8

Il comparto è stato ultimato e sono state cedute le opere di urbanizzazione. Il comparto pertanto deve essere indicato come D0 (che rimanda alle NTA del Piano), dove risulta che le volumetrie per le residenze, per le attività commerciali, direzionali e turistiche ricettive sono state completamente utilizzate.

L'osservazione sottolinea che non vengono incrementate le volumetrie ma si avrebbe solo un cambio di destinazione d'uso, che nelle conservazioni volumetrie è consentito.



4. Argomentazioni/esame di merito:

- Il Piano Di Lottizzazione D9-MT4 è stato approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 27.03.2006 che prevedeva il 40% di Sul Residenziale, il 30% di Sul da destinare a Commerciale e il 30% a Turistico ricettivo;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2007 è stata approvata la variante parziale al P.R.G. comunale per il comparto edificatorio MT4 ovvero che prevede il 40% di Sul Residenziale, il 36% di Sul da destinare a Commerciale e il 24% a Turistico ricettivo;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 312.03.2009 è stata approvata la variante parziale al P.R.G. comunale per il comparto edificatorio MT4 ovvero che prevede il 40% di Sul Residenziale, il 36,971% di Sul da destinare a Commerciale e il 23,029% a Turistico ricettivo.

Allo stato attuale le SUL sono state completamente utilizzate. Il piano di Lottizzazione è terminato e le opere di urbanizzazione sono state cedute all'Amministrazione con atto notaio Licini di Pesaro del 12.01.2012 rep. 38791 racc. 15224.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

4-A. parere finale:

L'incremento di superficie commerciale di 150 mq rapportata a tutto il complesso è da ritenersi esigua e gli standard a parcheggio sono verificati in quanto sovrabbondanti.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

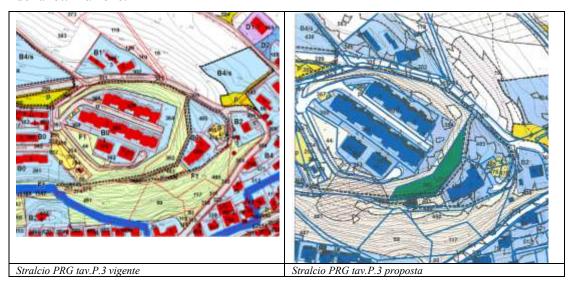
Osservazione F

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 3 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp382 / via Belvedere / P3.

3. Oggetto dell'osservazione:

Reinserimento della proposta di variante al P.R.G. del 05.05.2017 – col n. 3, destinando a verde privato l'area distinta al catasto la Foglio n. 3, mapp. 382 senza modificare il perimetro della lottizzazione.



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'area sita in Montecchio via Belvedere, distinta in catasto alla Sez. B foglio n. 3 con il mappale 382 e attuale destinazione: VERDE PUBBLICO F1 – all'interno di una lottizzazione anni 70. La richiesta chiede di declassare il proprio mappale, cambiandolo da F1 a G1-verde privato.

L'area oggetto della richiesta è all'interno di un piano di lottizzazione con convenzione scaduta e dove non sono stati ottemperati gli impegni stipulati di collaudo e di cessione delle opere di urbanizzazione. Ai sensi dell'art. 7.1 delle N.T.A. ovvero dell'art. 7.1.3. "Zone di espansione già assoggettate a S.U.E. con convenzione ed adempimenti non ottemperati" delle N.T.A. di P.R.G, non è possibile modificare le destinazioni di un piano di lottizzazione non ultimato.

La presente osservazione dovrà essere contenuta all'interno di una variante al piano di lottizzazione.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

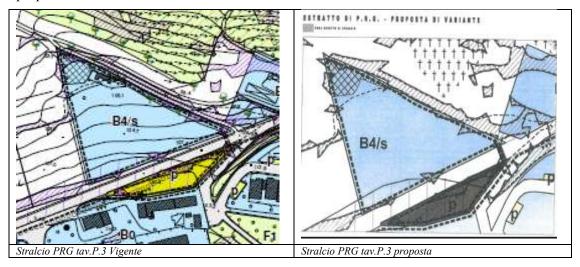
Osservazione G

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 3 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp 299-300 / via Belvedere / P3.

3.Oggetto dell'osservazione:

L'osservazione ripropone la richiesta effettuata da un proprietario dell'area B4/s di stralciare dall'attuazione del comparto l'area destinata a parcheggio pubblico di nuovo impianto di proprietà di altro Ente.



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'osservazione ripropone la richiesta che non fu presa in considerazione in sede di elaborazione della Variante 2018 in quanto effettuata da un solo proprietario.

Con la Variante 2009 l'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola uni le due aree indicate come B4/s e P, con 2 proprietà distinte, al fine di edificare e contestualmente realizzare un'area a parcheggio carenti nella zona.

Non si ritiene di dover cagionare un danno ai diritti acquisiti di una delle parti, svincolando arbitrariamente le due aree.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Osservazione H

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 6 – 4 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp varie / via varie / P3.

3. Oggetto dell'osservazione:

Adeguare la cartografia agli azzonamenti uniformandola ai piani attuativi approvati o ad altri atti autorizzativi rilasciati:

- a) Nel comparto MP3 l'indicazione le aree Cv non sono corrispondenti al PDL approvato;
- b) Nel comparto MP7, identificazione generica di parcheggio al posto di un lotto fondiario
- c) Nella zona D0 di via Mazzini angolo via dell'industria è riportato un parcheggio pubblico e una porzione di F1 dove c'è un capannone .



4. Argomentazioni/esame di merito:

a) Il comparto MP3 è stato approvato con delibera di C.C. n. 70 del 26.11.2008 e pertanto fanno fede gli elaborati esecutivi del piano dove l'area cartografata come Cv a barriera con le zone residenziali non è intensa come standard a verde, ma come extra standard da cedere. Il Piano di Lottizzazione così come approvato, ancora in vigore perché non completato, sarà inserito in cartografia solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e la loro acquisizione al patrimonio Comunale. Per tali motivi si **RESPINGE** -



PROVINCIA di PESARO e URBINO

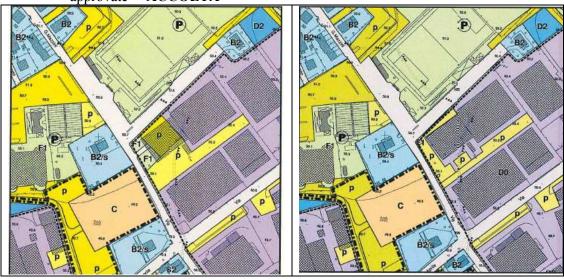
SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

b) Per il comparto MP7 è stato riportato in cartografia nel 2013/2014 con la zonizzazione precedentemente approvata con variante SUAP, dove non risulta prescrittivo il collocamento del parcheggio. Il Piano di Lottizzazione con Delibera di Giunta Comunale di n. 103 del 20.09.2016 "Adozione piano particolareggiato MP7 - Frazione Montecchio di Vallefoglia" e con Delibera di Giunta Comunale di n. 30 del 07.03.2017 "Mancanza osservazioni ed approvazione definitiva del Piano particolareggiato, Comparto Mp7 - Frazione Montecchio di Vallefoglia" è ancora in farse realizzativa. Sarà inserito in cartografia solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e la loro acquisizione al patrimonio Comunale. — Per tali motivi si RESPINGE -

c) Con la pratica edilizia PE 567/2006 l'Amm.ne mutò la destinazione dui porzione dell'area. Pertanto vanno aggiornate le zone D0 – F1 – P come effettivamente

approvate – ACCOLTA -



5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE RELATIVAMENTE AI PUNTI a), b).

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE RELATIVAMENTE AL PUNTO c).



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Osservazione I

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 4 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp varie / via ARENA / P3.

3. Oggetto dell'osservazione:

- 1) Eliminazione quota PIP nel comparto MP2.
- 2) Modifica art. 3.3, comma 5, NTA eliminano la parte "che interessino una superficie non minore del 30% dell'intera superficie" osservando che l'attuazione dei sub comparti sia legata alla funzionalità e non alla percentuale della St.
- **3)** Modifica all'art. 6.6.1. "D0" al punto 2.2.B ritenendo che il parametro da prendere in considerazione per l'attivazione della trasformazione sia quello del Volume esistente e non quello della SUL esistente.

4. Argomentazioni/esame di merito:

- L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018. Il comparto Produttivo MP2 tra l'altro non è ancora stato adottato nella sua previsione e in tale sede l'Amministrazione valuterà di confermare, ridurre o eliminare la quota del 10% di PIP – RESPINTA -
- 2. In merito all'osservazione sulla modifica dell'art. 3.3 comma 5 delle N.T.A., si rimanda all'osservazione n. 8.
- 3. L'utilizzo della SUL produttiva esistente trasformata in SUL residenziale, in una superficie urbanizzata limitata, è adeguata al contesto della zona. **RESPINTA** -

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE RELATIVAMENTE AI PUNTI 1 E 3.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 6

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 6 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18911

1. Richiedenti

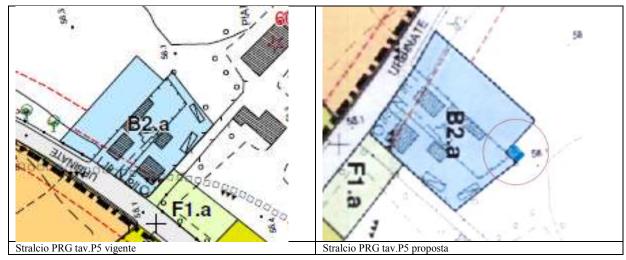
Ribiscini Giorgio in qualità di titolare di un compromesso con l'attuale proprietario (ditta VIM s.r.l.)

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 1 (Sez. A Colbordolo) Mapp. 949/ via Nazionale / P.5

3.Oggetto dell'osservazione:

Trasformare una zona agricola di circa 25 mq in zona di completamento B2 a.





4. Argomentazioni/esame di merito:

- 1. L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018.
- 2. L'osservazione è formulata sulla proprietà di altro soggetto;



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

- 3. La motivazione a sostegno della richiesta, ovvero l'intenzione di accorpamento del piccolo mapp. 949 e del mapp. 950 con l'area pertinenziale del mappale 169 è ininfluente rispetto alla necessità di cambio di destinazione d'uso di tale area.
- 4. Inoltre, la trasformazione proposta determina un incremento del carico urbanistico, trasformando una zona da zona "E" a zona "B" che per altro è da sottoporre preliminarmente a VAS.

4-A. parere finale:

L'aera oggetto dell'osservazione è molto marginale e di modestissime dimensioni. Considerato che a parità di equilibrio tra nuove aree inserite e aree edificabili eliminate dalla presente variante, risultano prevalenti quelle ridotte anche a seguito delle verifiche effettuate dagli Enti in sede di rilascio dei pareri, l'inserimento di 25 mq non rientra nella globalità come incremento di superficie edificabile.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 7

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.7 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18912

1. Richiedenti

Mengarelli Loretta, Mengarelli Maria Teresa, Pierantoni Annunziata e Mengarelli Maria Teresa in qualità di legala rappresentante della ditta "Crono Servizi Soc. Cooperativa"

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 1 (Sez. A Colbordolo) Mapp. 71-892-893-894-895-758/ loc. Miralbello/ P.5

3.Oggetto dell'osservazione:

A: trasformare il terreno di cui ai mapp. 71 e 894/parte in zona residenziale di completamento B2.a (circa 2400 mq)

B: trasformare una zona agricola (area in campitura color verde chiaro) a zona a verde pubblico (mq.600 circa). La ditta si impegna a realizzare parte del nuovo tracciato ciclopedonale che dall'area di proprietà pubblica (f.1 mapp. 564-566-514) si snoda sulla fascia attrezzata posta parallelamente alla nuova strada di lottizzazione (f. 1 mapp. 71) fino a raggiungere la lottizzazione "1B" e le attrezzature e/o sistemazioni varie dell'area destinata a verde pubblico da definire con l'Amministrazione Comunale.

Qualora quanto sopra venisse accolto viene richiesto di trasformare l'area di pertinenza del fabbricato censito al Foglio 1, mapp. 758 (area campita in verde scuro) da zona B1a. a zona a verde privato con conseguente demolizione del fabbricato esistente.





PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

4. Argomentazioni/esame di merito:

- 1. L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018.
- 2. Non si ritengono possibili trasformazioni dirette da zona ad uso agricola a zona di completamento residenziale, che peraltro non ha le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68: la pianificazione del territorio avviene attraverso l'attuazione di S.U.E..
- 3. La trasformazione di una zona di completamento residenziale, ove ubicato un fabbricato non può essere trasformata in una zona a verde privato, dove non sono ammesse edificazioni.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 8

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 8 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18915

1. Richiedenti

OSSERVAZIONI DEL RESPONSABILE SETTORE 6°.

- 2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Varie/ NTA
- 4. Oggetto dell'osservazione:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

1. DISTANZA DAI CONFINI (art. 2.8 delle N.T.A.):

Al fine di normare meglio l'articolo si propone di sostituire l'esistente comma 2 con il seguente:

2. Per tali elementi la distanza minima dai confini non può comunque essere inferiore al 75% di quella prevista dalle N.T.A.

2. CHIOSCHI E PERGOLATI (art. 2.9. delle N.T.A.):

Al fine di normare meglio l'utilizzo dei chioschi e dei pergolati si propone di:

- aggiungere al comma 6 il seguente periodo:
- "E' altresì consentito, sulle terrazze di superficie maggiore o uguale a 15 mq, di fabbricati residenziali di proprietà esclusiva, <u>l'installazione di pergolati</u> per una superficie massima di 25 mq purché sia mantenuta libera una superficie pari al 50% della terrazza".
- eliminare il primo periodo del comma 7;
- al comma 7 sostituire il periodo "Tali superfici "con "Le superfici dei chioschi e pergolati sopra definite, omissis....."

3. PARCHEGGI PRIVATI

Al fine di precisare meglio la definizione si propone di inserire il seguente comma negli articoli:

standard urbanistici zone A (art. 3.6.3 delle N.T.A.)

standard urbanistici zone B (art. 3.6.4 delle N.T.A.)

standard urbanistici zone C (art. 3.6.5 delle N.T.A.)

standard urbanistici zone D (art. 3.6.6 delle N.T.A.)

standard urbanistici zone E (art. 3.6.7 delle N.T.A.):

"nel calcolo del 1m²/10m³ può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta".

4. Strumenti urbanistici esecutivi (art. 3.3 delle N.T.A.)

Richiamato il comma 5:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

È data facoltà al Comune, mediante Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E., allo scopo di definire sub-comparti attuativi che interessino una superficie non minore al 30% dell'intera Superficie Territoriale, anche territorialmente discontinui e purché ciascuno di essi risulti conforme alle previsioni del S.U.E. e verifichi nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza.

Si propone di modificarla nel seguente modo:

Il Comune mediante **Delibera di Consiglio Comunale** può adottare e approvare convenzionamenti parziali di S.U.E.. Lo scopo è quello di definire sub-comparti attuativi funzionali e autonomi che risultino conformi alle previsioni del S.U.E. e verifichino nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza. L'elaborato grafico da produrre, su indicazione degli uffici comunali, per la dimostrazione della funzionalità dei sub-comparti in cui viene suddiviso il S.U.E. dovrà contenere per l'intero comparto la zonizzazione, la verifica degli indici urbanistici e i lotti di progetto con i massimi ingombri.

Le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal sub-comparto funzionale richiedente lo stralcio, dovranno essere conformi alle prescrizioni degli enti e a carico del sub-comparto stesso.

Si propone di integrare il comma 9 dell'art. 3.3 con l'inserimento di un ulteriore periodo:

In sede d'approvazione dei S.U.E. è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10% della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato.

5. Scheda di variante N.47

Correggere un errore nella scheda relativa al Comparto 1B, eliminando la prescrizione n. 82 che cita:

- a) L'area compresa tra i 10,00 m e i 20 m dal limite della Strada Provinciale 423 sarà adibita ad edificazione obbligatoria quale vano interrato, la cui destinazione sarà esclusivamente a parcheggi.
- in quanto superata dalla riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto stradale a mt. 10 della scheda progetto n. 47.
- **6.** Al fine di normare meglio i manufatti di ridotte dimensioni e le tettoie per i ricovero delle autovetture si propone di introdurre i seguenti articoli:

2.17. MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI

1. Ai fini di quanto indicato ai punti 44, 46, 48 del Glossario - Edilizia Libera (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222), si considerano "Gazebi, Pergolati e ripostigli per attrezzi di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo" quali "aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza " degli edifici, di cui all'art. 6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., i manufatti in struttura leggera con le caratteristiche di materiale di cui all'art. 2.9



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

delle presenti NTA con le seguenti limitazioni:

- La Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del "profilo esterno perimetrale" inferiore a 12,00 mg;
- Altezza lorda al colmo massima da terra uguale o inferiore a 2,60 ml. Gazebo e Pergole di superficie o altezza maggiori sono soggette a C.I.L.A./S.C.I.A..

2.18. TETTOIE PER RICOVERO AUTOVETTURE

- 1. Ai fini della presente norma si richiama la Definizione di TETTOIA così come definita ai sensi dell'Intesa 20.10.2016 n. 125, tabella A: "Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali."
- 2. Nel caso in cui l'unità immobiliare risulti sprovvista di autorimessa/garage o di un posto auto esterno, è consentita l'installazione di una tettoia per il riparo delle auto il cui ingombro complessivo non superi il 20% dell'area cortiliva di esclusiva proprietà con un massimo di superficie coperta di 25 mq per unità immobiliare, considerando che per ogni posto auto lo spazio è di 2,50 m x 5,00 m e con una altezza lorda al colmo massima da terra = 2.40 m

Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme dell'art. 873 del Codice Civile, quelle del Codice della Strada, ed altri vincoli/prescrizioni disposte dalle normative vigenti.

La struttura portante deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

La struttura non può essere tamponata.

Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli di colore tenue, stuoie, legno di minuto spessore (spessore non superiore a cm 4) con soprastante tegola similare a quella esistente dell'unità immobiliare o guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame.

TAVOLE DI AZZONAMENTO

- a. Correggere la rappresentazione grafica del perimetro di azzonamento del comparto "1B" a Bottega nella TAV.5 da "delimitazione zone di nuovo impianto da attuarsi mediante S.U.E." a "delimitazione zona di espansione già assoggettata a S.U.E" così come perimetrata nel P.R.G. dell'Ex Comune di Colbordolo approvato con atto di C.C. n. 28/2009, in quanto l'area fa parte del "Piano di Recupero" denominato Miralbello già da tempo assoggettato a S.U.E;
- b. TAVOLA P2 al catasto terreni alla SEZ B FOGLIO 9 MAPP. 468 E 36/parte. Fa seguito alla richiesta di declassamento del terreno da parte di Bruscoli Vincenziana del 22.08.2017 prot. 17658. Questo ufficio il 06.08.2018 prot. 16523 ha esplicitamente chiesto alla richiedente se la sua richiesta dovesse essere intesa come declassamento da B4/s* a Verde Privato: con la risposta pervenuta il 21.08.2018 prot. 17326 la Sig.ra Bruscoli ha confermato la volontà di declassare i suddetti mappali di proprietà da residenziali di completamento B4/s* ad agricoli o in subordine a Verde Privato.

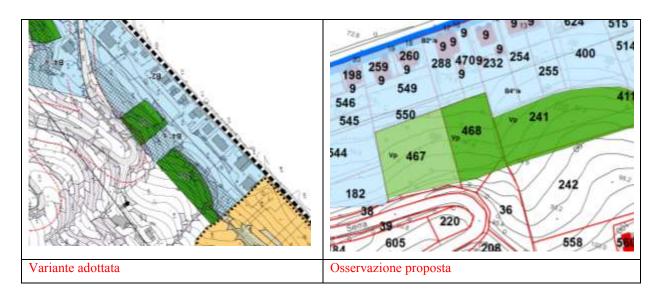


PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Considerato che con la variante 2018 il mappale n. 467 a fianco è stato declassato a Vp (vedi Scheda n. 25) si ritiene di recepire la richiesta formulata e **modificare la destinazione da B4/s* a zona a verde privato.**



4. Argomentazioni/esame di merito:

Trattasi in linea di massima di precisazioni, specificazioni o inserimenti volti ad una maggior chiarezza di alcuni articoli delle N.T.A. del P.R.G., nonché di alcune "errata corrige".

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 9

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.9 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18931

1. Richiedenti

Avv. Barbara Torcolacci e Avv. Andrea Dionigi in qualità di consiglieri comunali.

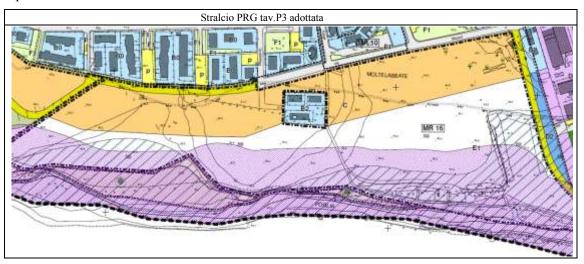
Osservazione A – VARIANTE SCHEDA N.13

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. Vari / via Morart / P.5

3. Oggetto dell'osservazione:

Il nuovo previsto comparto MR16 trasforma una zona agricola in zona residenziale di nuovo impianto con una notevole capacità edificatoria con la previsione di un considerevole incremento di abitanti nel quartiere. Viene richiesto che sia prescritto l'obbligo a carico dei lottizzanti di realizzazione di una struttura pubblica di carattere socio-educativo a servizio del quartiere.



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'attuazione del comparto MR16 così come previsto dalla presente Variante 2018 comporta sviluppando i parametri di Tabella A l'insediamento di circa **317 abitanti equivalenti** che in base alla sotto riportata tabella forniranno gli standard da cedere all'amministrazione.

Possono leggersi i valori minimi del D.M. 1444/1968, quelli potenziati dalla L.R. 34/1992 ed infine quelli che sono sanciti nelle nostre N.T.A.

Quindi a seguito di 317 abitanti equivalenti dovranno essere ceduti almeno 3171,25 mq di superficie da destinare in parte all'istruzione e in parte alle attrezzature di interesse comune.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

	D.M. 1444/1968	LR. 34/1992	N.T.A. di F.R.G.			
	[mq/ebeq]	[mq/abeq]	[mg/abeq]			
aree per listruziona	4,5	4,5	30			
attressature interesse comune	2	2				
parchi		12	13,5			
parchaggi	2,5	2,5	6,5			
TOTALE	18	21	30			
Sul	12685,00	ring				
Volume	38055,00	mc.				
Abitanti equivalenti	317,13	6.7				
	D.M. 1444/1968	standard da cedere	LR. 34/1992	standard de cedere	NTA dPRG	standard de ceder
	[mq/abeq]	[mq]	[mq/abeq]	[mq]	[mq/sheq]	[mq]
aree per istrusione	4.5	1427,06	4,5	1427,0625	10	3171,25
attressature interesse comune	2	614,25	2	634,25	80	
parchi	- 19	2854,13	32	3805,5	13.5	4281,1875
partheggi	2.5	792,81	2,5	793,8125	6,5	2061,3125
Annual Control of the						

Pertanto in fase attuativa del piano potrà essere valutata la possibilità della realizzazione di una struttura pubblica a carattere socio-educativa.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

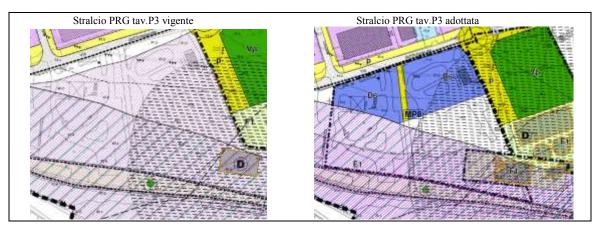
Osservazione B – VARIANTE SCHEDA N.14

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 7 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. Vari / via dell'Artigianato / P.3

3. Oggetto dell'osservazione:

Il nuovo previsto comparto MP8 comporta la trasformazione di una zona agricola, limitrofa ad una zona soggetta a tutela, in area D6 produttiva, senza prevedere aree da destinare a spazi pubblici per la collettività. Viene richiesto che sia inserito all'interno del comparto MP8, un'area da destinare a sgambatoio o spazio ricreativo/sportivo limitrofo ai percorsi ciclopedonali esistenti



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'osservazione non viene presa in considerazione in quanto l'area non ha avuto parere di compatibilità favorevole sotto il profilo idrologico-idraulico dalla Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Tutela del Territorio del 27.12.2018 prot. 27768.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

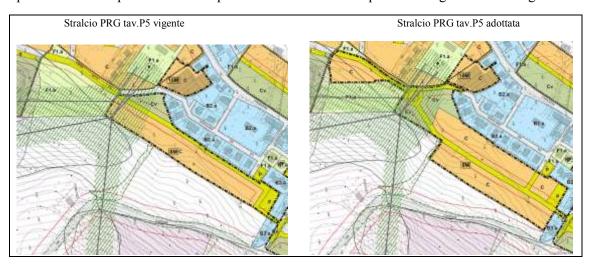
Osservazione C – VARIANTE SCHEDA N.17

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 10 (Sez. A Colbordolo) Mapp. Vari / via Dei Partigiani / P.5

3. Oggetto dell'osservazione:

La nuova modifica al comparto 8M adottata comporta un considerevole vantaggio per le proprietà del terreno oggetto della variante, con considerevole aumento della St. e della capacità edificatoria, lasciando inalterate le previsioni sui comparti insistenti nella stessa zona e con la stessa destinazione, in particolare il comparto 15M, intercluso, che insiste sulla stessa viabilità e sul quale è presente un edificio artigianale da tempo dismesso e in notevole stato di degrado. Viene richiesto che il comparto 8M e 15M siano unificati in un solo unico comparto per consentire le previsioni e la riqualificazione dell'intero quartiere lungo via dei Partigiani.



4. Argomentazioni/esame di merito:

Il comparto 15M, diversamente dal comparto 8M, è un'area soggetta a intervento di ristrutturazione urbanistica, proprio per la presenza di un fabbricato di consistenti dimensioni. I Parametri di edificazione delle due aree non sono "omogeneizzabili" in termini di SUL e V, altezze, distacchi e neppure in termini di destinazione d'uso e di standards.

Tra l'altro per il comparto 15M è già prevista la prescrizione specifica n. 63 in merito all'allargamento di via dei Partigiani, che prevede:

a) Si prescrive l'allargamento della Via dei Partigiani a scapito del Comparto e per l'intero suo sviluppo, secondo entità e modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Tuttavia l'area è stata stralciata dalle previsioni urbanistiche in quanto la Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Tutela del Territorio con parere del 27.12.2018 prot. 27768 ha ritenuto che non sussistano le condizioni per esprimere parere di compatibilità geomorfologico in ordine alla previsione urbanistica in variante di cui alla Scheda n. 17.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

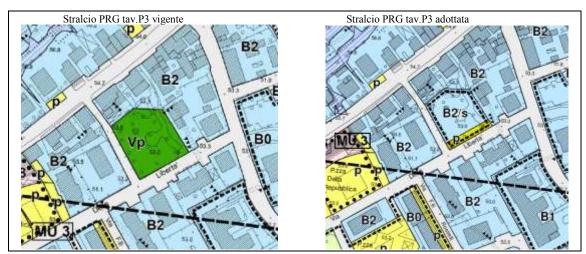
Osservazione D – VARIANTE SCHEDA N.21

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp.2502 / via della Libertà / P.3

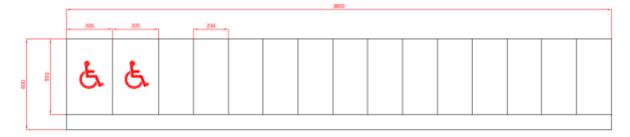
3. Oggetto dell'osservazione:

la modifica adottata comporta un considerevole vantaggio per il proprietario del terreno oggetto della trasformazione, da verde pubblico (*in realtà è un Verde Privato*) a residenziale di completamento, a fronte di ridotti benefici in capo alla collettività, costituiti dalla previsione di una fascia di parcheggi su via della Libertà. Viene richiesto, vista la carenza di parcheggi nel quartiere, che venga inserita una ulteriore fascia di parcheggi lungo la strada di collegamento fra via della Libertà e Corso XXI Gennaio che confina con la proprietà oggetto del terreno di variante, per una profondità non inferiore a quella già prevista su via della libertà.



4. Argomentazioni/esame di merito:

La strada indicata dall'osservazione in cui collocare ulteriori parcheggi è privata e stretta. La Variante introdotta per l'area, richiede alla proprietà di arretrare la recinzione di 6,00 m per la lunghezza di 36,00 m al fine di realizzare ben 15 parcheggi pubblici a pettine su via della Libertà. - RESPINTA -



5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Osservazione E – VARIANTE SCHEDA N.24

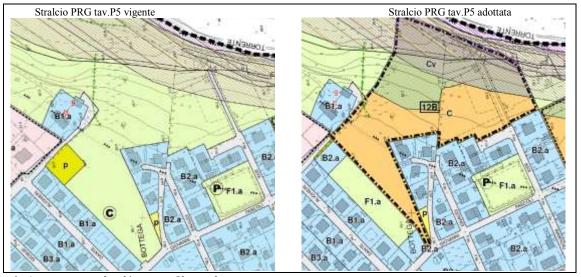
2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 6 (Sez. A Colbordolo) Mapp. Vari/ via Gramsci-Via Papa Giovanni XXIII / P.5

3. Oggetto dell'osservazione:

La modifica adottata comporta la previsione di ulteriore consumo di suolo con destinazione residenziale in area di nuova espansione, oltre alla trasformazione parziale di una fascia di terreno alle spalle di via Dante Alighieri, da zona C e zona B2a. di completamento, ad esclusivo vantaggio della proprietà dei terreni con pregiudizio dei benefici della collettività dati dalla riduzione dell'attuale previsione degli spazi destinati a parcheggio in una zona e quartiere in cui è già evidente la carenza cronica degli stessi. Viene richiesto:

- 1. lo stralcio delle due nuove porzioni di previsione di B2.a con conseguente accorpamento di quelle due aree, unitamente alla zona destinata a F1.a, all'interno del nuovo comparto 12B;
- 2. Ripristino, finanche l'ampliamento, delle precedenti quantità di superficie destinata a parcheggio.



4. Argomentazioni/esame di merito:

- 1. L'osservazione formulata di cui al primo punto è condivisibile in linea generale.
- In questa fase, l'eventuale accoglimento dell'osservazione comporta una nuova riadozione dell'intero comparto, in quanto si modificherebbero destinazioni d'uso di aree e parametri edificatori dell'intero comparto.
- 2. Per quanto riguarda il 2° punto, è da evidenziare che nell'ambito del comparto di nuova previsione, così come rivisto a seguito del recepimento della prescrizione contenuta nel parere della Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Tutela del Territorio con parere del 27.12.2018 prot. 27768, è prevista una dotazione minima di aree da destinare a parcheggi di circa 624 mq. Nulla toglie che nell'ambito della proposta di dettaglio della Lottizzazione dell'area si possa valutare la necessità di un incremento di dotazione diversa di superfici a parcheggio.

4-A. parere finale:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

Sulla base delle argomentazioni di merito e sentita l'amministrazione si prescrive che le superfici destinate a parcheggi pubblici del nuovo comparto, siano collocate in fondo a via Papa Giovanni XXIII e ad incremento di quella a forma triangolare prevista in via Giovanni Pascoli.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

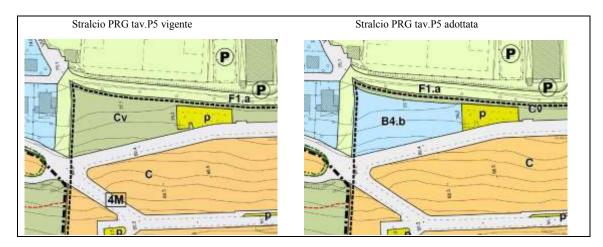
Osservazione F – VARIANTE SCHEDA N.33

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

Foglio 10 (Sez. A Colbordolo) Mapp. 792/via O. Palme / P.5

3. Oggetto dell'osservazione:

Con la scheda n. 33 è stata adottata la trasformazione di un'area destinata a Cv in un'area residenziale di completamento B4.b, all'interno del comparto le cui previsioni e realizzazioni sono solo parzialmente completate .Viene richiesto lo stralcio dell'intera previsione con il ripristino della destinazione dell'area a "Cv".



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'area oggetto di variante rientra nell'ambito delle scelte effettuate dall'Amministrazione Comunale inerenti la valorizzazione delle proprietà dell'amministrazione stessa previste dalla L.133/2008.

La scheda dimostra l'accertamento delle quantità minime di spazi pubblici indicate dal D.M. 1444/68, ai sensi del comma 4, dell'art. 26 ter della L.R. n. 34/92.

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE

5a. SENTITA L'AMMINISTRAZIONE:

A seguito dell'acquisizione in diritto di superficie dei terreni dell'adiacente campo da calcio, risulta più funzionale il mantenimento dell'area a con la vecchia destinazione a verde pubblico Cv del comparto residenziale 4M, e pertanto rinunciando alla valorizzazione per tali motivi si esprime, per quanto di competenza PARERE FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 10

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 10 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18953

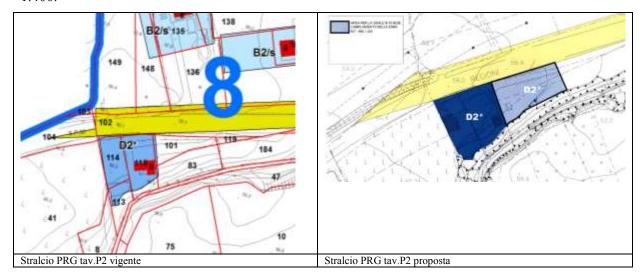
1. Richiedenti

Bezziccheri Augusto in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Il Pioppo S.R.L.

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 8 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. 113-114-115-83-101/ via delle Regioni / P.2

3. Oggetto dell'osservazione:

Ampliare l'area D2* esistente con i terreni attigui (mapp. 83-101) per un'estensione di circa mq. 1.400.



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'osservazione non riguarda aree o norme oggetto della Variante 2018.

L'osservazione chiede di introdurre una nuova area edificabile. L'inserimento dell'area risulta inoltre soggetta a procedura V.A.S. in quanto <u>NON rientra</u> nelle fattispecie di esclusione stabilite dalla Deliberazione della Giunta Regionale N. 1813 del 21.12.2010 ad oggetto: *AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA REGIONALI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI CUI ALLA D.G.R. 1400/2008 E ADEGUAMENTO AL D.LGS 152/2006 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS 128/2010.*

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 11

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 11 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18954

1. Richiedenti

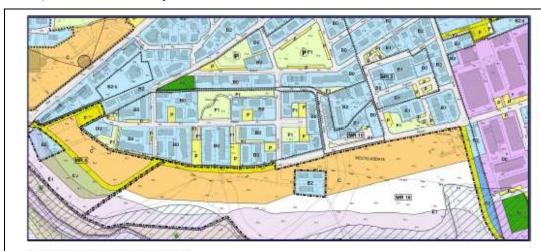
Bezziccheri Augusto in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Il Pioppo S.R.L.- Donati Andrea in qualità di Legale Rappresentante Della Soc. D & S. S.R.L.

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari / via W.A. Mozart / P.3

3. Oggetto dell'osservazione:

l'osservazione è relativa alla SCHEDA n. 13 e chiede:

- a) L'allargamento della zona C destinata all'edificazione di superficie pari a 10.745 mq e conseguente riduzione della zona E1, al fine di ottenere un più equilibrato rapporto tra spazi privati e spazi pubblici;
- b) La suddivisione in due comparti funzionali MR16a e MR16b per una più facile attuazione dei comparti;
- c) La ridefinizione della prescrizione 92-e), relative alle rampe carrabili, in modo tale che gli accessi ai garage possano essere posizionati solo lungo la viabilità secondaria.
- d) La riduzione della quota PEEP dal 10% al 7%



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

MR16





PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

4. Argomentazioni/esame di merito:

- a) Premesso che già in sede di V.A.S. di cui alla Determinazione n. 518/2018 della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alla esclusione della Variante 2018 alla procedura di VAS, per la scheda n. 13 è stata prescritta la riduzione di una parte della zona C relativa al comparto MR16. zona proposto proprio nella più a ridosso del Foglia. L'osservazione di cui al punto a) introduce un ampliamento dell'area del comparto MR16 di 10.735 mq anche là dove la Provincia nella determinazione sopra citata l'aveva ridotta. Inoltre tale incremento della zona C comporta un ulteriore nuovo consumo di suolo ai sensi della L.R. 22/2001 art. 11 comma 1 lettera a) e l'attivazione preliminare della procedura V.A.S. in quanto **NON rientra** nelle fattispecie delle esclusioni indicate dalla Deliberazione della Giunta Regionale N. 1813 del 21.12.2010 ad oggetto: AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA REGIONALI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI CUI ALLA D.G.R. 1400/2008 E ADEGUAMENTO AL D.LGS 152/2006 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS 128/2010. - RESPINTA-
- b) La richiesta della creazione di SUB-COMPARTI funzionali e autonomi è contemplata tra le possibilità previste dall'art. 3.3 comma 5 delle N.T.A. di P.R.G. **RESPINTA** –
- c) La prescrizione 92-e è stata inserita a seguito di quanto prescritto nella Determinazione n. 518/2018 della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alla esclusione della Variante 2018 alla procedura di VAS, relativa alla scheda n. 13. Pertanto non può essere accolta. Ciò non toglie che in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base di una soluzione progettuale che valorizzi tutti gli aspetti contenuti nella prescrizione 92-c e che ponga attenzione all'impatto visivo degli edifici dal fiume, sia possibile rivedere detta prescrizione **RESPINTA** -
- d) in merito alla riduzione della quota PEEP dal 10% al 7%, si fa presente che da una semplice proporzione matematica tra il comparto MR9 (Sul= 16868 mq e 7% di PEEP) con il comparto MR16 (Sul= 12685 mq) si otterrebbe una quota P.E.E.P. pari al 5.26%. E' pertanto possibile accogliere la richiesta di una quota di PEEP al 7% ACCOLTA –

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE relativamente ai punti a), b) e c)

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE FAVOREVOLE RELATIVAMENTE AL PUNTO d).



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 12

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 12 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18955

1. Richiedenti

Giorgini Nino in qualità di Legale Rappresentate della Soc. Edilgiorgini S.R.L.

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 5 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari / via Montefeltro / P.3

3. Oggetto dell'osservazione:

Il PRG vigente prevede per il comparto MR3 un ambito definitivo di tutela integrale di 120 m dalla sponda o dal piede esterno dall'argine del fiume foglia, mentre il PRG adottato ha modificato ed ampliato tale limite delimitandolo rispetto al limite dei vicini orti comunali qualificati come vegetazione ripariale.

L'osservazione chiede:

- di modificare la perimetrazione del limite di tutela integrale per il comparto MR3 da 120 m a 75 m, a partire "dalle sponde o dal piede esterno dell'argine"
- La possibilità di suddividere in due comparti autonomi l'area edificabile.





Stralcio PRG tav.P3 proposta

4. Argomentazioni/esame di merito:

Per la modifica del vincolo di tutela integrale dei corsi d'acqua è stata adottata la seguente definizione: Per la definizione del limite esterno del nuovo ambito di tutela, si propone di adottare una distanza pari a 50 metri lineari a partire dal limite esterno della vegetazione ripariale esistente, coincidente in alcuni punti con il limite della pista di controllo forestale esistente. Più precisamente, solo ed esclusivamente per il corso d'acqua di 1ª classe coincidente con il fiume Foglia, l'ambito di tutela integrale assunto pari a 50 ml, dovrà essere misurato (e dimostrato in caso di interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate così come disegnate nelle cartografie di piano) a partire dal limite esterno della massa boschiva relativa alla vegetazione ripariale del corso d'acqua, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti delle alberature. Nel caso vi siano presenti orti urbani contigui con la vegetazione ripariale, la misurazione di tali ambiti dovrà essere effettuata a partire dal limite esterno delle recinzioni esistenti che delimitano tali zone.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

L'osservazione propone di rivedere tale definizione che è già stata accolta in linea generale in sede a VAS di cui alla Determinazione n. 518/2018 della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alla esclusione della Variante 2018 – **RESPINTA** -

La richiesta della creazione di SUB-COMPARTI funzionali e autonomi è contemplata tra le possibilità previste dall'art. 3.3 comma 5 delle N.T.A. di P.R.G. – **RESPINTA** -

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE PER ENTRAMBI I PUNTI RICHIESTI.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 13

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 13 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 189957

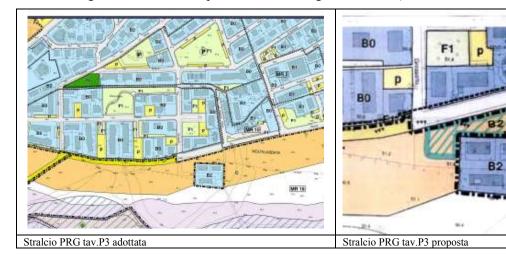
1. Richiedenti

Ricci Mario, Ricci Vanda e Bezziccheri Augusto proprietari del terreno

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari / via W.A. Mozart / P.3

3. Oggetto dell'osservazione:

l'osservazione fa riferimento alla SCHEDA n. 13 e chiede la possibilità di stralciare una porzione di superficie di circa 2280 mq dal Comparto MR16 adottato e renderlo zona B2 di Completamento, vista la presenza di tre strade, l'adiacenza ad un'area di completamento e la presenza delle urbanizzazioni, con l'obbligo di cessione della porzione di strada già realizzata (tratto di via Mozart antistante l'area).



4. Argomentazioni/esame di merito:

Premesso che la trasformazione di un'area agricola in residenziale/produttiva passa attraverso la realizzazione di piani attuativi e non di completamento. Tra l'altro la zona oggetto dell'osservazione si trova un'area nodale per la realizzazione del comparto MR16 e la previsione di lotti edificabili preclude uno sviluppo omogeneo del nuovo comparto.

L'osservazione inoltre è in contrasto con la scelta dell'Amministrazione che ha inserito tale nuova area omogenea residenziale con l'obiettivo di creare una ricucitura urbana tra l'abitato esistente ed il fiume Foglia, e la trasformazione in tale zona in completamento residenziale non consentirebbe una pianificazione unitaria e omogenea dell'area.

4-A. parere finale:

L'aera oggetto dell'osservazione è marginale rispetto a tutto il comparto MR16 e per la sua estensione molto probabilmente si attuerà tramite 2 sub-comparti, come già richiesto dall'osservazione n. 11. L'inserimento quindi di una zona residenziale di completamento B non crea discontinuità o problematiche per l'attuazione del Comparto MR16. Per altro, l'inserimento di un'area ad intervento diretto consentirebbe all'amministrazione, mediante l'introduzione di prescrizioni, di acquisire porzioni di opere di urbanizzazione realizzate da privati fuori dei comparti edificatori (tratto stradale di via Mozart e dell'ultimo tratto di via Grosseto).



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

L'inserimento di una zona B2, come richiesto è da escludersi perché introdurrebbe una SUL troppo elevata, raffrontata a quella attribuita al comparto MR16. Si ritiene adeguato inserire una zona residenziale di completamento B2.e che presenti una SUL equivalente a quella attribuita al comparto MR16: ovvero con una SUL = 12685/40286 = 0,315 x 2200 mq = 693,00 mq. Questo al fine per consentire l'acquisizione di una parte del tratto viario via Mozart e via Grosseto da sempre fuori dai precedenti comparti edificatorio dell'ex Comune di S. Angelo in Lizzola in tempi brevi.

5. Proposta di controdeduzione:

RITENGO DI FORMULARE UN PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA INDICATE AGGIUNGENDO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- 1. PREVEDERE UNA ZONA B2.e/s con i seguenti indici
 - Sul = 693,00 mg Uf: $0,315 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Hmax fuori terra: 10,00 m- N. piani utili consentiti: 3
 - Distanze dalle strade: 6,00 m
 - Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
 - Distacchi tra gli edifici: 10,00 m
 - Indice di copertura: 0,3
- 2. Prima della presentazione del permesso di costruire procedere con l'atto di cessione del tratto di strada antistante l'area di completamento, tratto di via Mozart e via Grosseto.



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 14

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 14 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18958

1. Richiedenti

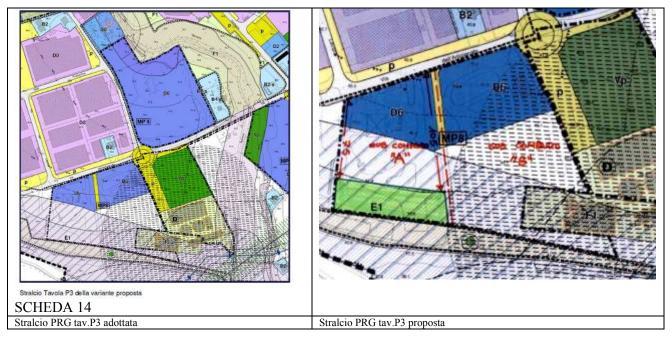
Zampolini Gianpaolo in qualita' di Legale Rappresentante della Soc. Costruzioni Paci Marcello & C. S.N.C

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari / via Dell'Artigianato / P.3

3. Oggetto dell'osservazione:

il PRG adottato introduce con la SCHEDA n. 14 un'area produttiva di nuovo impianto D6, con l'obbligo della cessione della restante area E1 ai fini della creazione del parco fluviale. Poiché si ritiene che sia eccessiva l'area da cedere rispetto a quanto si può costruire viene richiesto:

- Di ridurre l'area E1 da cedere
- La suddivisione della nuova area in due sub-comparti



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'area è stata stralciata dalle previsioni urbanistiche in quanto la Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Tutela del Territorio con parere del 27.12.2018 prot. 27768 ha espresso un **parere di compatibilità sfavorevole** sulla trasformazione urbanistica prevista sull'area sotto il profilo idrologico e idraulico.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 15

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.15 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18960

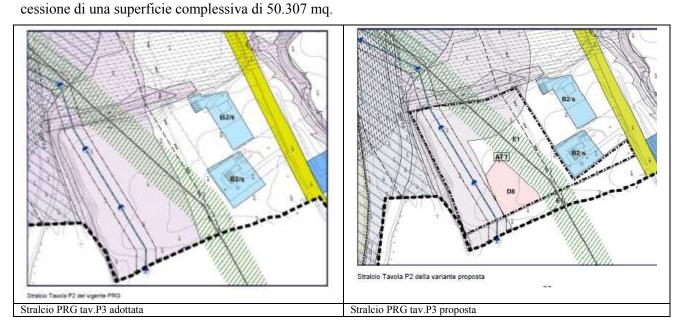
1. Richiedenti

Tamburini Gianluca in qualita' di Amministratore Unico della Soc. Edilt S.R.L.

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 8 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari / Via Delle Regioni / P.2

3. Oggetto dell'osservazione:

l'osservazione propone di inserire nuovamente un'area turistico ricettiva AT1, al fine di favorire il suo sviluppo sotto il profilo sportivo, naturalistico e religioso. Tale area inserita come SCHEDA N. 18, in sede di VAS è stata cassata dalla Provincia in quanto non coerente con gli indirizzi del P.T.C. Con la riproposizione la ditta richiedente, si renderebbe disponibile alla realizzazione pro-quota di un ponte ciclopedonale sul fiume Foglia per il collegamento dell'area con l'abitato di Montecchio e la



4. Argomentazioni/esame di merito:

L'area inserita in un primo tempo come SCHEDA N. 18, in sede di VAS è stata cassata dalla Provincia in quanto non coerente con gli indirizzi del P.T.C.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE N. 16

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N. 16 PRESENTATA IN DATA 10.09.2018 PROT. 18978

1. Richiedenti

Geom. Marzi Gabriele, in qualita' di tecnico incaricato da Perlini Costanzo, Legale Rappresentante della Ditta Costruzioni Perlini S.R.L.

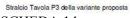
2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia Foglio 6 (Sez. B Sant'Angelo in Lizzola) Mapp. vari / via Dell'Artigianato / P.3

3. Oggetto dell'osservazione:

il PRG adottato introduce con la SCHEDA n. 14 un'area produttiva di nuovo impianto D6, con l'obbligo della cessione della restante area E1 ai fini della creazione del parco fluviale. Poiché si ritiene che sia eccessiva l'area da cedere rispetto a quanto si può costruire viene richiesto:

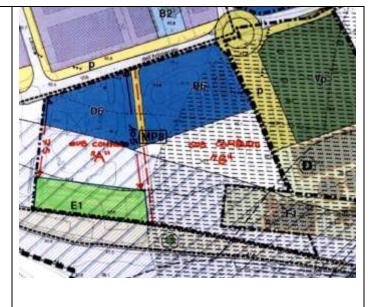
- Di ridurre l'area E1 da cedere
- L'aumento della zona destinata all'edificazione ed urbanizzazione
- La suddivisione della nuova area in due sub-comparti





SCHEDA 14

Stralcio PRG tav.P3 adottata



Stralcio PRG tav.P3 proposta

4. Argomentazioni/esame di merito:

L'area è stata stralciata dalle previsioni urbanistiche in quanto la Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Tutela del Territorio con parere del 27.12.2018 prot. 27768 ha espresso un **parere di compatibilità sfavorevole** sulla trasformazione urbanistica prevista sull'area sotto il profilo idrologico e idraulico.

5. Proposta di controdeduzione:



PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 6

PIANIFICAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA PRIVATA/URBANIZZAZIONI

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE $N.\ 1$ PRESENTATA IN DATA 02.10.2018 PROT. 20870

Il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni era il 10.09.2018. Osservazione pervenuta fuori termine. Pertanto esclusa dall'analisi del merito.

Vallefoglia, lì 25.01.2019

IL RESP. 6° SETTORE Dott. Giorgi Gabriele