



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Prot. n.

Rif. prot. arrivo n. 13477 del 10.06.2025

Vallefoglia, 30.09.2025

PROGETTO COMPORTANTE LA VARIAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI, AI SENSI DELL' ART. 8 DEL D.P.R. 160/10.
PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITO IN VIA NAZIONALE LOC.BOTTEGA DI COLBORDOLO
UBICAZIONE: VIA NAZIONALE n.snc – Comune di VALLEFOGLIA;
Pratica SUAP : 000243/2025
Codice Pratica Online : 2025000972
DITTA: S.I.A.V. RITAIL s.r.l.

RELAZIONE

VISTO che la Ditta S.I.A.V. RITAIL SRL ha inoltrato al SUAP la domanda per il rilascio del TITOLO UNICO e quindi indire la Conferenza dei Servizi per l'attuazione del **"PROGETTO COMPORTANTE LA VARIAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI, AI SENSI DELL' ART. 8 DEL D.P.R. 160/10: PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITO IN VIA NAZIONALE LOC.BOTTEGA DI COLBORDOLO UBICAZIONE: VIA NAZIONALE n.snc – Comune di VALLEFOGLIA**

Pratica SUAP : 000243/2025

Codice Pratica Online : 2025000972

PRESO ATTO della documentazione trasmessa via PEC dal SUAP con prot. n. 13447 del 10.06.2025 e registrata come Pratica Edilizia n. **PE 420/2025;**

VISTI gli elaborati progettuali presentati;

CONSIDERATO che la variante richiesta con la documentazione prodotta consiste sostanzialmente nei seguenti punti:

- (1) Il fabbricato commerciale identificato catastalmente alla Sezione A Foglio 4 Mappale 291, fa parte dell'ex comparto edificatorio produttivo/terziario **D8.a-7B** conclusosi con l'atto di cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione con atto notaio Alfredo De Martino di Fano del 04.12.2019 Rep. 17315 Racc. 127100 e registrato a Fano il 09.12.2019 al n. 7451 serie 1T;
- (2) L'ex comparto edificatorio **D8.a-7B** è pertanto terminato e non è presente alcun residuo di potenzialità edificatoria.
- (3) Il fabbricato commerciale alla particella 291 necessita di un ampliamento sulla parte retrostante nella quale collocare i laboratori per la preparazione dei cibi e tutti i magazzini;
- (4) Tale variante consiste nel trasformare una porzione della particella 324 da **Agricola E** a produttiva di **Completamento D2.a**. la particella 324 ha una superficie di 3798 mq: di questa soli **1322 mq** diventerebbero di completamento.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

UBICAZIONE e STATO DI FATTO

L'ex comparto 7B è stato ultimato e saturato e le opere di urbanizzazione sono state cedute all'Amministrazione con atto notaio Alfredo De Martino di Fano del 04.12.2019 Rep. 17315 Racc. 127100 e registrato a Fano il 09.12.2019 al n. 7451 serie 1T.

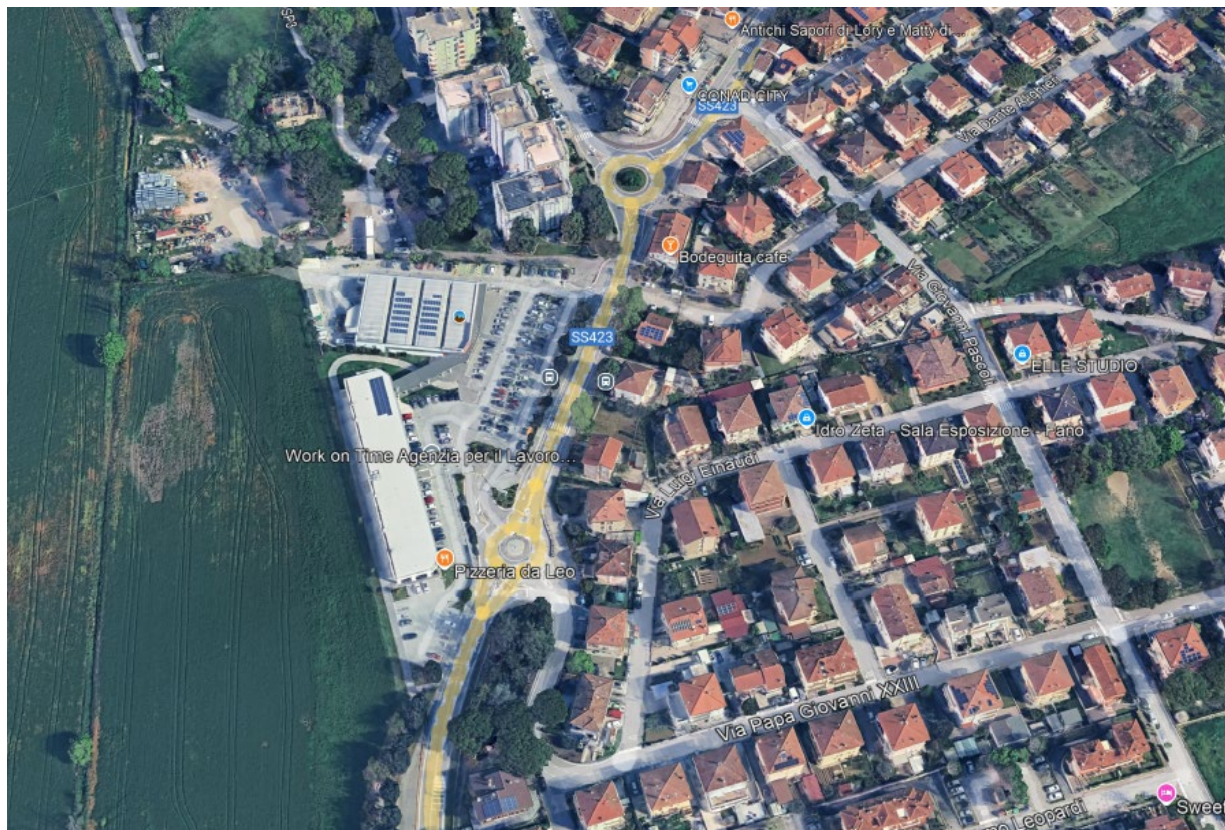
La porzione di particella oggetto di trasformazione è quella identificata al catasto terreni alla Sez. A foglio 4 mapp. n. **324** di Superficie Territoriale complessiva di **St = 3.798 mq**: di questa soli **1322 mq** da **ZONA E** vengono trasformati in **ZONA D2.a – Produttive secondarie di completamento**.

Vincoli presenti:

la porzione che viene trasformata non ha vincoli.

Come si evince dalla tavola di progetto presentata, l'ampliamento del fabbricato ricade prevalentemente nell'area retrostante l'edificio esistente e solo uno spigolo deborda nella particella 324 della nuova area, attualmente in zona agricola E, **ma al di fuori del vincolo di P.P.A.R.:** Tutela speciale di P.P.A.R. per Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 4.6.3. delle N.T.A. di PRG)

La trasformazione della porzione di terreno da superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D2.a (art. 6.6.5. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo** pari ad una Superficie territoriale (St) di **1.322 mq**. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).



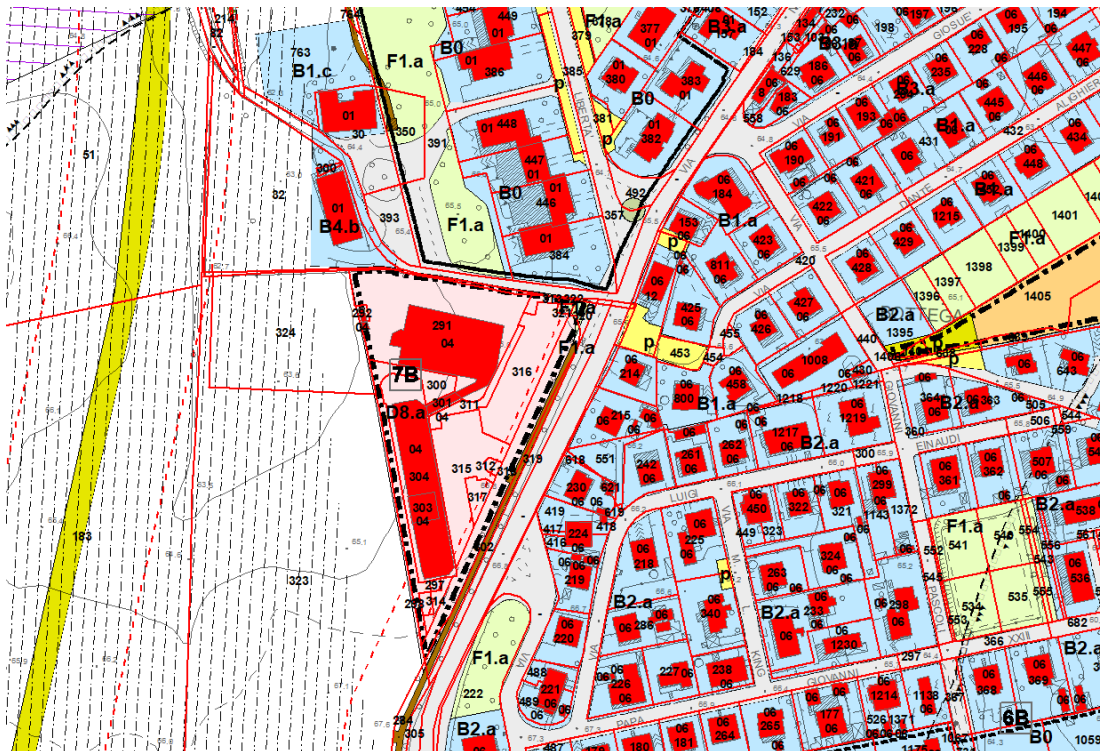


CITTA' DI VALLEFOGLIA

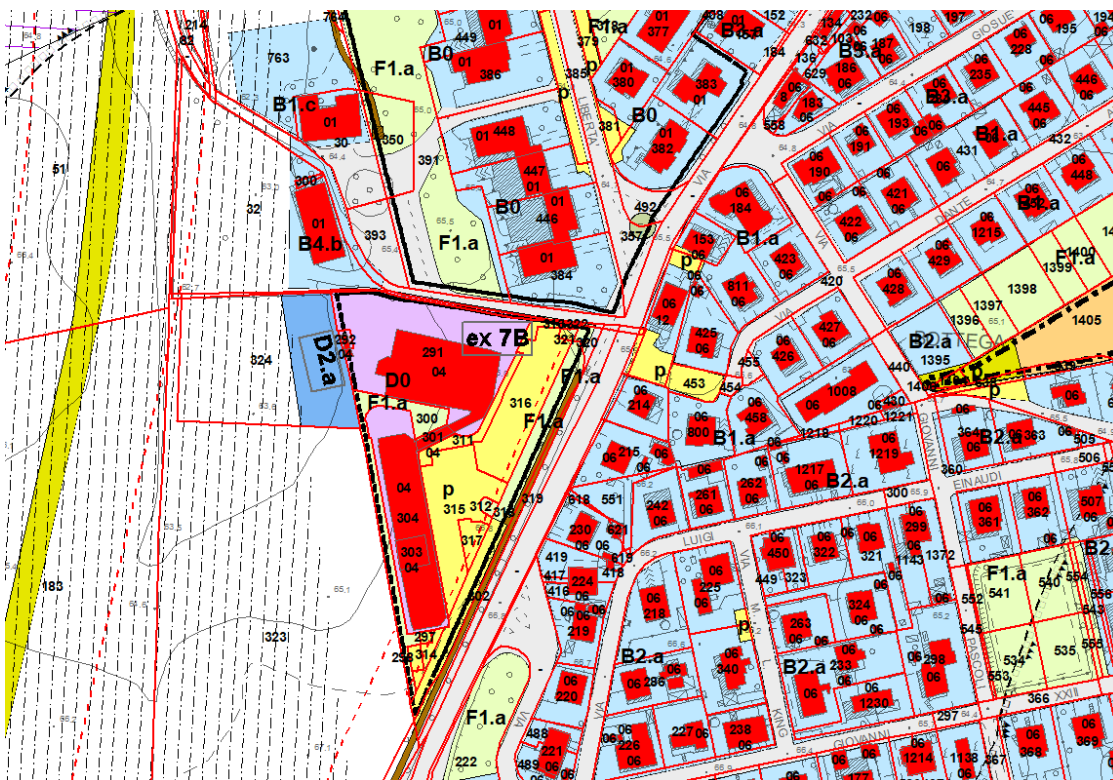
PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI



Stralcio P.R.G. VIGENTE con sovrapposto catastale



proposta di Variante con recepimento acquisizione OO.UU. comparto 7B



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

OGGETTO – CONTENUTI DELLA VARIANTE

Riferimenti normativi:

1. art. 2 lettera B) D.M. 1444/1968

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

2. art. 33 comma 13 Legge Regionale Marche n. 19/2023:

*13. Le varianti di cui all'articolo 26 quater della l.r. 34/1992 nonché quelle di cui al comma 15 di questo articolo non possono essere adottate qualora prevedano ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica. A tal fine si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi. **E' comunque consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate.** Resta fermo quanto previsto dall'articolo 29 della legge regionale 18 aprile 2019, n. 8 (Disposizioni di semplificazione e aggiornamento della normativa regionale).*

La trasformazione della porzione di terreno da superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D2.a (art. 6.6.5. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo** pari ad una Superficie territoriale (St) di **1.322 mq**. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

VERIFICA N. 1 – ART. 2 lettera B) D.M. 1444/1968

superficie fondiaria del nuovo D2.a	1322	mq				
superficie fondiaria particella 291	2953	mq				
totale	4275	mq				
superficie edificata nella partic. 291	1202	mq				
volume edificato nella partic. 291	8414	mc				
	1202	4275	28,12%	> 12,50%		verificato
	8414	4275	1,97	> 1,5 mc/mq		verificato

VERIFICA N. 2 – ART. 33 COMMA 13 L.R. 19/2023

Ai sensi dell'art. 33 comma 13 della Legge Regionale 19/2023 si allega la dimostrazione che nel territorio comunale di Vallefoglia le **Zone produttive D hanno superato il 75% del loro utilizzo (ALLEGATO 1).**



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Stato di variante

L'area oggetto dell'intervento di ampliamento del fabbricato esistente riguarda una porzione della particella 324 individuata al catasto terreni alla Sezione A foglio 6 del comune di Vallefoglia:

la particella complessivamente è di complessivi 3728 mq, ma solo la porzione di **1322 mq** viene trasformata in **ZONA D2.a** (art. 6.6.5. delle N.T.A.) con i seguenti indici:

- **Uf: 0,50 m²/m² da destinare a SUL**
- **Hmax: 9,00 m**
- **Distanze dalla strada: 10,00 m;**
- **Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
- **Distacco fra i fabbricati: 10,00 m**

Parametri di progetto:

- **S.U.L.**
Laboratorio e magazzino piano terra = **650 mq**
S.U.L. totale di progetto **650 mq < 661 mq** (Verificato)
- **H max**
Laboratorio ml 6 < ml 9
- **Distacco dai confini**
Distacco minimo = 9,31 m dal confine $\geq 5,00$ m (Verificato);
- **Distacco dalle strade del fabbricato esistente**
Via Nazionale ml 30 > ml 10 (Verificato)

In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP12 UP13, UP15, UP17, UP18.

Il comune di Vallefoglia ha una popolazione certificata secondo il dato ISTAT a gennaio 2025 pari a **15016 abitanti**.

Richiamando per il commercio la Legge Regionale n. 22 del 2021 art. 25 ed il successivo Regolamento Regionale n. 4/2022 agli artt. 33, 35 consegue che le **medie strutture di vendita** possono avere una superficie di vendita compresa tra 2001 mq fino a 3000 mq.

L'attuale superficie di vendita è di 858 mq a cui si aggiungono gli attuali 302 mq di laboratori e magazzini.

L'ampliamento prevede lo spostamento del magazzino/laboratorio nella nuova parte e la trasformazione dei 302 mq in superficie di vendita:

$$858 + 302 = 1160 \text{ mq di superfici di vendita}$$

Quindi, ai sensi dell'art. 60 – TABELLE – tabelle 3 e 4 del Regolamento Regionale 4/2022 su commercio, tutta la struttura, non superando i 2000 mq di superficie di vendita E'CLASSIFICABILE MS2 - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA.

Il progetto in variante non è soggetto:



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

• Al parere di Enti per la fornitura di servizi enel – telecom – acquedotto – metano e fognature, in quanto il laboratorio esistente è già allacciato, la superficie in ampliamento richiesta per la realizzazione di laboratori e magazzini, non richiede modifica a pareri già rilasciati precedentemente.

Il progetto in variante è soggetto:

- Alla verifica di **COMPATIBILITÀ IDRAULICA** in quanto rientra al Titolo II art. 2.2 lettera d);
- All' **INVARIANZA IDRAULICA** Titolo III cap. 3.3 lettera (a) del DGR n. 53 del 27/01/2014 in quanto la variante comporta variazione di permeabilità superficiale;
- Alla Verifica di **Assoggettabilità semplificata a VAS** ai sensi dell'art. A3 comma 5 del DGR n. 1647 del 23.12.2019. il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, depositato agli atti con tutta la documentazione il 29.01.2020 prot. 2144 è ampiamente condivisibile e fatto proprio.
- Parere igienico sanitario per i laboratori di preparazione dei cibi da parte di AST.

VINCOLI

VINCOLI DI P.P.A.R. e/o PAESAGGISTICI:

- L'area oggetto di trasformazione non è soggetta a vincoli di P.P.A.R.
- Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

l'area su cui ricade il progetto è indicata come **Classe V – Aree prevalentemente industriali** - fra le aree individuate dal Piano di Classificazione Acustica Comunale. Piano di Classificazione acustica del Comune di Vallefoglia approvato con Delibera di C.C. n. 11 del 28.03.2019.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'intervento proposto è soggetto alla Verifica di Assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. A3 comma 5 del DGR n. 1647 del 23.12.2019.

il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, depositato agli atti con tutta la documentazione il 10.06.2025 prot. 13447 è ampiamente condivisibile e fatto proprio.

Sulla base della presente Variante, dovranno essere riviste le prescrizioni previste in sede di VAS e riportate nella Determinazione n. 3451 del 15.12.2011 prot. 91891 della provincia di Pesaro e Urbino.

CONSIDERAZIONI L.R. 22/2011

La presente variante rientra nell'art. 10 comma 1, per cui è stata presentata nutrita documentazione, mentre non rientra nell'art. 11 comma 1 in quanto l'area oggetto di integrazione al comparto produttivo D6-MP4 è già Zona F1 di PRG e tale resta.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

PARERE ISTRUTTORIO UFFICIO TECNICO Settore 4°

Il parere del responsabile del procedimento, il tecnico Ing. Cioppi Filippo, del 30.09.2025 che ha formulato alla sottoscritta autorità competente la seguente proposta motivata ai fini del rilascio/diniego del relativo permesso di costruire: **"FAVOREVOLE PER TUTTO QUANTO ESAMINATO E SOPRA ESPOSTO"**.

IL Responsabile del Procedimento
Ing. Filippo Cioppi
[firmato digitalmente](#)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4°
Ing. Lorenzo Gai
[firmato digitalmente](#)



Ufficio Tecnico Comunale

Orari di apertura al pubblico

MARTEDI' e GIOVEDI'

09:00 - 13:00 e 15:00 - 17:30

U.T./ Ing. Cioppi Filippo

U

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0024462/2025 del 21/10/2025

Firmatario: FILIPPO CIOPPI, LORENZO GAI

COMUNE DI VALLEFOGLIA