



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Prot. N. _____

Rif. Prot. Arrivo n.

VARIANTI AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 15 della L.R. 19/2023
Richiesta PARERE di competenza ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 E S.M.I.

SCHEDA 22

MOTIVAZIONI DI ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (V.C.I.), AI SENSI DEL PARAGRAFO 2.2. DEI CRITERI DI CUI ALLA D.G.R. 53/2014_

L'area D0 di cui si tratta nella presente scheda è stata quasi tutta edificata negli anni '60. Con la prima convenzione del 07.03.1985 stipulata presso il notaio Enrico Marchionni Rep. 58141, è stata inserita all'interno della maggior area P.I.P. volta all'ampliamento e riorganizzazione della zona Artigianale e produttiva di Montecchio, successivamente integrata con convenzione del 27.09.1999 e con l'ultima variante all'area P.I.P. nel 2005.

Come indicato nella convenzione del 07.03.1985, i proprietari degli immobili insistenti in questa area già edificata, hanno versato all'ex Amm.ne di Sant'Angelo in Lizzola la loro quota parte per le opere di urbanizzazione, realizzate dall'amm.ne stessa, assolvendo pertanto a tutti gli obblighi di cessione aree (non avendone più).

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

In località Montecchio, il comparto edificatorio produttivo **Zona D0**, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla **Sez. B foglio 6 mapp. 778** di superficie complessiva pari a **1.862 mq**. Le particelle contigue nn. 700-380-2485 sono già in **Zona B2**.

Il comparto edificatorio produttivo D0, in cui ricade il mappale marginale 778, presenta una Superficie territoriale **St = 32.257 mq**. La particella marginale 778 al comparto D0 e contigua alla **Zona B2** residenziale rappresenta il $1862/32257 * 100 = 5,77\%$ (**< 10%**) della Superficie Territoriale del comparto D0. Pertanto ai sensi dell'art. 3.3 comma 9 delle NTA di PRG può essere stralciata.

Valutato quindi che la particella marginale del comparto D0 può essere stralciata dal comparto e poiché su questa insiste una volumetria importante da demolire e riconvertire si ritiene congrua la sua trasformazione in **Zona B3** residenziale a media densità edilizia.

La proprietà dell'immobile intende trasformare un vecchio opificio dismesso in residenze per i propri operai vista la carenza di immobili liberi nel nostro territorio e tale trasformazione si ritiene possa dare l'inizio alla riqualificazione urbanistica di una vetusta area produttiva in residenziale.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

I sottoscritti Ing. Filippo Cioppi, Responsabile del Procedimento per la variante in oggetto e Ing. Lorenzo Gai Responsabile del Settore 4, esprimono le seguenti motivazioni ai fini dell'esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica, di cui al paragrafo 2.2 dei criteri di cui alla D.G.R. 53/2014.

SCHEDA 22: L'area oggetto di intervento è identificata catastalmente alla **Sez. B foglio 6 mapp. 778** di superficie complessiva pari a **1.862 mq.** Il fabbricato realizzato ha la superficie di circa **865 mq.**

Poiché la trasformazione da opificio produttivo a edificio residenziale comporterà la demolizione e ricostruzione del manufatto, con le attuali normative vigenti del DPR 380/2001 il nuovo fabbricato potrà avere la stessa pianta dell'attuale o una pianta ridotta e ciò non comporta un incremento del rapporto di copertura. Pertanto:

La trasformazione contenuta nella SCHEDA 22 non rientra nelle categorie di trasformazione territoriale previste ai punti a), b) e c) del paragrafo 2.2. della D.G.R. n. 53/2014, ovvero in quelle che potrebbero modificare il regime idraulico.

Vallefoglia, 30.03.2025

IL Responsabile del Procedimento

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.



Ufficio Tecnico Comunale

Orari di apertura al pubblico

MARTEDI' e GIOVEDI'

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

U.T./ Ing. Filippo Cioppi