



Determinazione n. 866 del 01/08/2023

OGGETTO: COMUNE DI VALLEFOGLIA - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTI AL PRG VIGENTE (SCHEDE N. 2, 3, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 27, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 E 40).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA - EDILIZIA SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" BARTOLI MAURIZIO

VISTO il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la D.G.R. n.1647 del 23/12/2019, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1813/2019;

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

VISTA la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

VISTA la L. 241/1990, concernente le norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Vallefoglia in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 23157 del 15/06/2023, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 1647/2019, inerente le "VARIANTI AL PRG VIGENTE";

EVIDENZIATO che in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 6

Determinazione n. 866 del 01/08/2023

Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo";

VISTO il parere prot. n. 30052 del 01/08/2023, a firma della titolare della P.O. 6.3 Arch. Marzia Di Fazio, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

RITENUTO di condividere completamente e di assumere quale proprio il suddetto parere;

EVIDENZIATO che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

ACCERTATO che la titolare della P.O. 6.3, Arch. Marzia Di Fazio, non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato alla presente determinazione;

EVIDENZIATO che il presente provvedimento viene rilasciato con un ritardo di n.8 giorni rispetto alla scadenza dei termini di conclusione del procedimento, prevista per il giorno 24/07/2023, a causa degli elevati carichi di lavoro dello scrivente Servizio;

VISTO l'art. 19 della L.R. n. 06/07;

VISTO l'art. 6 della legge n. 241/90;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;

- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174.

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, le varianti al PRG vigente del Comune di VALLEFOGLIA, di cui alle schede n. 2, 3, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 27, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 30052 del 01/08/2023, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI STABILIRE LE SEGUENTI CONDIZIONI, in base alle osservazioni espresse al paragrafo 3) del suddetto parere istruttorio prot. n. 30052 del 01/08/2023, qui di seguito riportate:

".....

SCHEDA n.2/Scheda n. 28 NTA:

a) Le modifiche descritte nella scheda 2 non sono state riportate nella Tabella A (scheda 28). I dati riferiti alla St e alla SUL dovranno essere aggiornati rispetto alle variazioni (in riduzione) introdotte con la variante.

SCHEDA n.3:

.....

Determinazione n. 866 del 01/08/2023

- b) *Il Comune dovrà attestare che la sottrazione della superficie a standard (F1.a) non determini una sottrazione degli standard minimi territoriali del PRG o di un eventuale strumento urbanistico attuativo.*
- c) *Tenuto conto della presenza, in prossimità dell'area, di un'area classificata dal vigente PRG come instabile e in dissesto (art. 4.3.1.4 NTA) e dal PAI come zona R1/P1 (F02-0336), si rimanda alle valutazioni che dovrà esprimere la Regione Marche (Genio Civile Marche Nord) nell'ambito del parere di compatibilità, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, che sarà vincolante ai fini dell'approvazione della modifica avanzata dal Comune.*

SCHEMA n. 27b:

- d) *Dovrà essere garantito un accesso pedonale all'area F1.a al fine di garantirne l'accessibilità pubblica, a servizio dei residenti della zona di completamento limitrofa.*

OSSERVAZIONI GENERALI:

- e) *Si ricorda che le modifiche sottoposte alla presente verifica di assoggettabilità a VAS semplificata dovranno essere adottate unitariamente alle altre modifiche per le quali è in corso un distinto procedimento di verifica "ordinaria" in quanto, ai sensi e per effetto dell'art. 11 del L.R. 22/2011 e del relativo regolamento di attuazione (art. 18 del Reg. Reg. n. 6 del 08/0/2021, approvato DGR n. 1156 del 01/08/2012), la compensazione delle aree in riduzione ed in aggiunta deve essere fatta in modo contestuale."*

3) DI EVIDENZIARE CHE:

3.1) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito della verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto;

3.2) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.

- 4) **DI TRASMETTERE** la presente determinazione al Comune di VALLEFOGLIA;
- 5) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di inserirlo altresì ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente;
- 6) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 7) **DI RAPPRESENTARE** che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 8) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.

Determinazione n. 866 del 01/08/2023

- 9) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della PO 6.3 “Urbanistica - VAS”, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 10) DI RAPPRESENTARE, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Il Dirigente
BARTOLI MAURIZIO
sottoscritto con firma digitale

MDF\lg - R\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\23vas\23VA40203

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI VALLEFOGLIA - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTI AL PRG VIGENTE (SCHEDE N. 2, 3, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 27, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 E 40).

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2546 / 2023

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 01/08/2023

Il responsabile della P.O. 6.3
Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... delfirmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge

Pesaro, ___/___/___

TIMBRO

Firma

--



Prot. 30052

Pesaro, 01/08/2023

Class. 009-7 F.53/2023

Cod. Proc. VS23VA402

OGGETTO: COMUNE DI VALLEFOGLIA - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTI AL PRG VIGENTE (schede n. 2, 3, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 27, 27^a, 27b, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40).

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

Il Comune di Vallefoglia, con note prot. 12304, 12305, 12307 e 12309 del 09/06/2023, ricevute in data 09/06/2023, acquisite rispettivamente agli atti con prot. n° 22480, 22483, 22486 e 22488 del 12/06/2023, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata denominata "Variante al PRG vigente".

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- 3_relazione x VAS;
- Modulo "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- 01-A - Relazione Tecnica delle Varianti PRG;
- 02-A - Schede delle Varianti PRG;
- 03 - Calcolo Consumo di Suolo_A1;
- 04-A - Elaborati grafici delle Varianti PRG_RIDUZIONE;
- 04-C - Elaborati grafici delle Varianti PRG TRASFORMAZIONE;
- 04-D - Elaborati grafici delle Varianti PRG_REFUSI;
- 05-NTA - Vallefoglia_2019_aggiornamento;



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 23157 del 15/06/2023, ha comunicato l'avvio del procedimento.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia è stato approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017 e deriva dall'omogeneizzazione ed unificazione normativa e cartografica dei PRG vigenti degli ex Comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i..

Dal 2017 ad oggi lo strumento urbanistico generale di Vallefoglia ha subito una serie di modifiche puntuali riguardo alla zonizzazione di alcune aree e aggiornamenti di carattere normativo.

La presente variante nasce dalla volontà dell'Amministrazione comunale di rispondere alle numerose richieste pervenute dai cittadini nel corso degli ultimi anni, mediante modifiche puntuali alla destinazione d'uso di alcune aree del territorio, la correzione grafica di alcune tavole di PRG, l'aggiornamento e la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le modifiche sottoposte alla presente procedura di verifica semplificata fanno parte di una variante più ampia, che comprende altre variazioni che determinano un aumento del consumo di suolo, per le quali è stata contemporaneamente attivata anche un'altra procedura di verifica di assoggettabilità in forma "ordinaria", con la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale.

Le modifiche sono state suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - (RIDUZIONE - Schede nn. 2 – 8 – 16 – 24);
- VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - (INSERIMENTO - Schede nn. 7 -9 – 13 – 19 – 20 – 26);
- VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA - (TRASFORMAZIONE - Schede nn. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 37);
- CORREZIONE DI REFUSI GRAFICI - (Schede nn. 27 - 27a – 27b);
- VARIANTI ALLE NTA - (Schede nn. 25 - 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 - 38 - 39 - 40).

Nel procedimento in oggetto, quindi, sono state sottoposte a valutazione soltanto le schede che potevano rientrare nei casi da sottoporre a verifica semplificata, ovvero:

- le modifiche che comportano una riduzione del consumo di suolo (RIDUZIONE - Schede nn. 2 – 8 – 16 - 24) rappresentate nella Tav. 04 - A;
- le varianti che comportano un cambio di zona (TRASFORMAZIONE - Schede nn. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 37) rappresentate nella Tav. 04 – C;
- le varianti che comportano la correzione di refusi grafici (Schede nn. 27 - 27a – 27b) rappresentate nella Tav. 04 – D;
- Varianti alle NTA del PRG (Schede nn. 25 - 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 - 38 – 39 – 40).

Per le restanti schede si rimanda all'esito della verifica di assoggettabilità, attualmente in corso (Fasc. 54/2023)



Qui di seguito, ai fini della descrizione delle modifiche oggetto della presente verifica di assoggettabilità, si riporta integralmente il contenuto della relazione tecnica (elaborato "01 - A ") riferito alle singole schede di variante, divise per raggruppamenti omogenei:

Gruppo VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.

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

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

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

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

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

Viene ampliata la Zona B4 che dagli attuali 970 mq passa ai 1.606 mq di variante, con un aumento di 970 mq. Si ritiene corretto assecondare la richiesta della proprietà di ampliare l'edificabilità della particella 454 soprattutto in considerazione della spesa sostenuta per decenni di versamenti di ICI prima e IMU poi.

Nella Scheda n. 13 verrà inoltre trasformata parte dell'area AR1-1 attorno ad un fabbricato esistente in nuova Zona B4.

Complessivamente non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

La Zona è priva di vincoli.

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

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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



L'area è prevalentemente libera da vincoli.

A seguito della specifica richiesta pervenuta si trasforma da Zona B4/s a Zona E - Agricola.

Si ha pertanto una riduzione di 5.931 mq di suolo consumato, ma parte di questa superficie verrà recuperata trasformando 2449 mq da zona Agricola E a Zona B4/s (vedi la successiva Scheda 20).

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

Non è soggetta a particolari vincoli.

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

Si propone una soluzione pianificatoria ridimensionata del comparto 9M, più in sintonia con i tempi attuali e che lasci comunque aperta la porta ad un futuro sviluppo dell'abitato, qualora si avesse un cambio di condizioni socio economiche.

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Gruppo VARIANTI CHE COMPORTANO IL CAMBIO DI ZONA.

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

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

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

La parte della particella 1191, alla Sez. A foglio 10, priva di vincoli possiede una Superficie territoriale (St) pari a 3.010 mq ed una superficie sottesa dalla fascia di rispetto di 945 mq.

La superficie oggetto di variante è in zona completamente urbanizzata e necessita solo di allacci ai servizi esistenti.

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

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

In località Molino Ruggeri a Morciola, la particella catastalmente individuata alla sezione A foglio 6 mapp. 654 di complessivi 445 mq. Solo 314 mq di questa viene trasformata da F1.a a Zona B1.a di Conservazione volumetrica. La particella è marginale e confinante con la particella 92 sempre della stessa proprietà.

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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



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

Non vi sono Vincoli di PRG.

Con la presente variante le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 15 mapp. 707 – 755 -709/parte e 294/parte di complessivi 1069 mq sono trasformate in Zona Vp - Verde privato prive di potenzialità edificatoria.

Le particelle sono marginali al centro abitato di Colbordolo e in ambiente orograficamente molto scosceso, pertanto difficilmente sfruttabili ai fini edificatori.

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

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

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

Non si ritiene corretto assecondare la richiesta pervenuta di rendere agricolo il comparto dopo trenta anni di versamenti di ICI prima e IMU poi. La soluzione pianificatoria proposta azzerava la capacità edificatoria del comparto 8M, ma contestualmente lascia aperta la porta a futuri sviluppi dell'abitato, qualora ve ne fosse l'esigenza per le sopraggiunte mutate condizioni socio-economiche.



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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

L'area è soggetta a vincoli di PRG che ne limitano l'edificazione. Per questo motivo i 1.637 mq vengono trasformati in Zona Vp a Verde privato con potenzialità edificatoria nulla.

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

In località Monte di Montecchio le particelle catastalmente individuate alla sezione B foglio 3 mappali nn. 53/ parte – 170/parte – 413/parte – 572 – 570/parte presentano una di Superficie di 5766 mq con destinazione urbanistica residenziale di completamento ad edilizia rada: ZONA B4/s.

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

Sin dalla sua creazione con la Variante 2009 al PRG dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola le aree furono perimetrare insieme al fine di far presentare un planivolumetrico di sviluppo dell'area. Ma questa lecita richiesta è stata tuttavia per 14 anni, il limite insormontabile per la sua attuazione.

La presente variante contempla l'eliminazione della perimetrazione dell'area: verranno così realizzati singoli lotti e ognuno procederà all'edificazione in modo indipendente. Sarà facoltà di questa Amministrazione richiedere un'opera di urbanizzazione, come indicato dall'espressione /s e di cui all'art. 6.4. comma 11 delle NTA di PRG.

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

Le particelle sono esenti da vincoli.

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

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

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

In località Bottega, il comparto edificatorio produttivo Zona D1.a - produttiva a conservazione volumetrica -, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla Sez. A foglio 1 mapp. 720 di superficie



complessiva pari a 1.980 mq. Sulla particella sono edificati due fabbricati: uno residenziale con uffici e uno destinato ad uffici. Fino 10 anni fa erano la sede della Polizia Municipale e degli uffici del distaccamento SUAP di Pesaro. Disabitato da oltre dieci anni da quando gli uffici del Suap e della Polizia Municipale si sono trasferiti nella loro nuova sede di Pian del Bruscolo, l'immobile è in totale disuso e con forti segni di degrado. Nonostante in questi anni ci siano stati molti interessamenti per il suo utilizzo a negozi, l'attuale destinazione dell'area ne ha frenato l'utilizzo, non essendone consentiti.

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

Gruppo VARIANTI CHE COMPORTANO UNA CORREZIONE CARTOGRAFICA

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

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

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.10.2018 ad oggetto: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE PARZIALE AL PRG IN LOC. BOTTEGA, AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO AUDITORIUM, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/92. L'area ha subito una lieve modifica grafica.

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

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

La presente variante riporta in cartografia le reali destinazioni dell'area pubblica. E' stata riportata la zona B2.a a completamento dei lotti già edificati.

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Gruppo VARIANTI ALLE NTA DI PRG.

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

In località Montecchio i mappali nn. 125 – 1540/parte – 1625 – 2905/parte e 2907/parte sono sempre stati dal 1998 fino al 2018 in Zona E agricola. Il Fabbricato in essi insistente è stato inserito in TABELLA B delle N.T.A. di P.R.G. relativa al censimento del P.P.A.R. delle case rurali ai sensi degli artt. nn. 15 comma 5 e 30 L.R. 34/1992 e identificato al n. 24a.

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

Il fabbricato con la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29.10.2021 ad oggetto: ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. COMUNALE VIGENTE -



"VARIANTE 2018" – IN MERITO ALLA REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI P.R.G. RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI AI SENSI DEGLI ARTT. NN. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992", è stato collocato quindi nella Tabella C nelle NTA di PRG con il n. 24a. Tuttavia è decaduto il presupposto della sua appartenenza alle Tabelle B e/o C in quanto il fabbricato non è più in zona rurale/agricola. La presente variante stralcia il fabbricato dalla Tabella C contenuta nelle NTA di PRG.

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

A seguito delle sopra descritte schede vengono modificate le voci di Tabella A contenute nelle NTA di PRG. Qui di seguito la TABELLA A vigente 2018 e la TABELLA A – variante 2023.

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

Con atto di Consiglio Comunale n. 36 del 30.10.2018 ad oggetto: "RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO TIPO (R.E.T), A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 8/2018 CHE MODIFICA L'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (R.E.C.) DELL'EX COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA E DELL'EX COMUNE DI COLBORDOLO" è stato abrogato l'art. 13 dei due R.E.C. (dei due ex comuni);

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

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

Per edifici realizzati prima del 07.11.2018

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

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

Scheda 30 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ RECINZIONI ART. 2.11.

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

Scheda 31 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ RISPARMIO IDRICO ART. 2.16.

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

Scheda 32 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ art. 6.4.1. Zone B0

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

Scheda 33 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ art. 6.4.6. ZONE B2

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

4. In via Napoli a Montecchio, i lotti ineditati possono mantenere l'allineamento con i fabbricati esistenti.

Scheda 34 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ Tabella A – ex Comparto residenziale MR5

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



La prescrizione 5 nello specifico stabilisce:

"PRESCRIZIONE N° 5:

- a) Per la durata della Convenzione in essere, sono da considerarsi prescrittivi la potenzialità edificatoria e gli altri parametri urbanistici riportati nell'Atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
- b) Per l'entità dell'intervento pubblico si riconferma un volume di 3918,76 m³ e una S.U.L. di 1175,628 m² ricompresa nella potenzialità complessiva prevista dalla Convenzione.
- c) Per l'intervento privato si riconferma la quota residenziale massima pari al 25% del volume di pertinenza privata (21273,24 m³), come pure la quota commerciale minima pari al 75% di detto volume.
- d) I dati riportati in Tabella relativi al presente comparto divengono prescrittivi alla scadenza della Convenzione in essere. "

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

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

PRESCRIZIONE N° 5: - eliminata

Scheda 35 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ TABELLA B e TABELLA C

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29.10.2021 ad oggetto: *ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. COMUNALE VIGENTE - "VARIANTE 2018" - IN MERITO ALLA REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI P.R.G. RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI AI SENSI DEGLI ARTT. NN. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992*, è stata modificata la Tabella B e inserita la Tabella C nelle NTA di PRG.

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

Scheda 36 - NORME DI N.T.A. DI PRG_ art. 6.3. ZONE A

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

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

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

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

6.9.3. Zone "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale

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

6.9.4. Zone "F2.a" per attrezzature di interesse sovracomunale

1. Comprendono ampie zone di Verde destinate ad accogliere attività di iniziativa privata e/o pubblica e di interesse collettivo, così come normate dalla "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.".
2. In tali zone in Piano si attua mediante S.U.E., attivabili solo dopo stipula della relativa Convenzione, che dovrà specificare tra l'altro:
 - a) La messa a disposizione della collettività, a titolo gratuito e per tutta la durata della Convenzione, di tutta l'area a Verde, fatti salvi i lotti di pertinenza degli edifici esistenti;



- b) *L'obbligo per il Convenzionante della manutenzione delle aree messe a disposizione, per tutta la durata della Convenzione;*
- c) *Il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di alienazione dell'area e delle attrezzature realizzate;*
- d) *Il Piano si applica mediante la predisposizione di un Piano di Recupero.*

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

Per le Zone "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale, di cui all'art. 6.9.3. delle NTA, contemplate in "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." – Comparti MF1a, MF1b, MF1c: la prescrizione 18 stabilisce:

"PRESCRIZIONE N° 18:

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

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

PRESCRIZIONE N° 18:

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

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

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

La prescrizione 58 stabilisce:

"PRESCRIZIONE N° 58:

a) Mantenimento cubature esistenti."

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

PRESCRIZIONE N° 58:

a) Mantenimento cubature esistenti.

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

c) Può essere attuato anche per stralci funzionali.

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Premesso che la relazione ai fini della VAS risulta estremamente sintetica e riduttiva, limitandosi esclusivamente a riportare il dato quantitativo della superficie territoriale recuperata alla destinazione agricola, in termini di riduzione di consumo di suolo, il Servizio scrivente ha ritenuto comunque di procedere all'istruttoria della variante, vista la modesta entità delle modifiche proposte dal Comune, come descritte nella restante documentazione allegata all'istanza.

La maggior parte delle modifiche qui esaminate comportano una riduzione del consumo di suolo, prevedendo in diversi casi la trasformazione d'uso di comparti edificabili in zone agricole o da destinare a verde.

Come evidenziato al paragrafo precedente le modifiche sottoposte alla presente procedura di verifica semplificata fanno parte di una variante più ampia che comprende altre variazioni che, al contrario, determinano un aumento del consumo di suolo, per le quali è stata contemporaneamente attivata anche un'altra procedura di verifica di assoggettabilità in forma "ordinaria", con la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), attualmente in corso (Fasc. 54/2023).

Nell'elaborato "03 - Verifica Consumo del Suolo" viene calcolato l'ammontare delle aree in variante che determinano una riduzione di suolo consumato (Schede nn. 2, 8, 16, 24), pari ad una superficie territoriale di



52.825 mq, in relazione a quelle che determinano un incremento di suolo (schede 2, 7, 13, 19, 20, 26), di cui al suddetto procedimento di verifica e tutt'ora in corso, pari a una St di 52.236 mq, con una differenza positiva di 589 mq di superficie agricola recuperata.

In linea generale, quindi, in termini esclusivamente quantitativi di consumo di suolo è possibile sostenere che la variante abbia un effetto positivo in quanto recupera 589 mq di superficie a destinazione agricola.

Gli effetti sull'ambiente derivanti dalla variante complessiva verranno analizzati più approfonditamente nell'altro procedimento di verifica in corso, riguardante l'inserimento di nuove aree di espansione, a compensazione di quelle sottratte con le modifiche sottoposte in questo procedimento.

A tal riguardo si evidenzia che sarebbe stato forse più opportuno, anche ai fini dell'economia procedimentale amministrativa, sottoporre l'intera variante ad un procedimento unico di verifica di assoggettabilità VAS, per una visione organica e complessiva delle trasformazioni proposte.

Ciò nonostante, in considerazione della modesta entità delle modifiche qui esaminate, lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere altri soggetti competenti in materia ambientale (SCA) tenuto conto, altresì, che per le altre modifiche sono stati consultati gli SCA ed, in ogni caso, per l'approvazione della variante dovrà comunque essere acquisito il parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica della Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011, nonché il parere di conformità da parte della scrivente A.P., ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92.

Entrando nel merito delle singole schede sottoposte alla presente verifica di assoggettabilità, lo scrivente Servizio ritiene di osservare alcune modeste considerazioni/prescrizioni, fatte salvi, naturalmente, eventuali altri rilievi che potranno essere espressi successivamente nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, nel corso dell'iter di adozione della variante:

SCHEDA n.2/Scheda n. 28 NTA:

a) Le modifiche descritte nella scheda 2 non sono state riportate nella Tabella A (scheda 28). I dati riferiti alla St e alla SUL dovranno essere aggiornati rispetto alle variazioni (in riduzione) introdotte con la variante.

SCHEDA n.3:

In primo luogo si evidenzia che la variante proposta con la scheda n. 3 trasforma una zona per attrezzature pubbliche di interesse generale (F1.a) in zona di completamento residenziale a bassa densità edilizia (B2.a) che, in base ai relativi indici di fabbricabilità riscontrati nelle NTA pubblicate sul sito del Comune, dovrebbe comportare un incremento delle superfici edificabili, passando da una di 197,75 mq di Sul a 2.107 mq .

Premesso che ai fini della procedura di verifica in oggetto risulta evidente che la modifica non ha una rilevanza tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, l'Ufficio scrivente ritiene utile osservare alcune considerazioni che dovranno essere tenute in considerazione nell'ambito dell'adozione della variante. In particolare si rappresenta quanto segue:

b) Il Comune dovrà attestare che la sottrazione della superficie a standard (F1.a) non determini una sottrazione degli standard minimi territoriali del PRG o di un eventuale strumento urbanistico attuativo.



c) Tenuto conto della presenza, in prossimità dell'area, di un'area classificata dal vigente PRG come instabile e in dissesto (art. 4.3.1.4 NTA) e dal PAI come zona R1/P1 (F02-0336), si rimanda alle valutazioni che dovrà esprimere la Regione Marche (Genio Civile Marche Nord) nell'ambito del parere di compatibilità, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, che sarà vincolante ai fini dell'approvazione della modifica avanzata dal Comune.

SCHEMA n. 27b:

d) Dovrà essere garantito un accesso pedonale all'area F1.a al fine di garantirne l'accessibilità pubblica, a servizio dei residenti della zona di completamento limitrofa.

OSSERVAZIONI GENERALI:

e) Si ricorda che le modifiche sottoposte alla presente verifica di assoggettabilità a VAS semplificata dovranno essere adottate unitariamente alle altre modifiche per le quali è in corso un distinto procedimento di verifica "ordinaria" in quanto, ai sensi e per effetto dell'art. 11 del L.R. 22/2011 e del relativo regolamento di attuazione (art. 18 del Reg. Reg. n. 6 del 08/0/2021, approvato DGR n. 1156 del 01/08/2012), la compensazione delle aree in riduzione ed in aggiunta deve essere fatta in modo contestuale.

In conclusione questo ufficio, in considerazione di quanto sopra rappresentato, ritiene che le modifiche al vigente PRG sottoposte alla presente verifica di assoggettabilità a VAS non determinino impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, tenuto conto della modesta entità delle modifiche apportate con la variante proposta dal Comune di Vallefoglia, si propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della variante in oggetto (schede n. 2, 3, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 27, 27^a, 27b, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40) dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, a condizione che siano tenute in considerazione le osservazioni/prescrizioni formulate nel precedente paragrafo 3 (punti da a. ad e.), fatti salvi pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altri Enti, e nel rispetto di tutte le leggi ed i regolamenti in vigore, anche se non espressamente richiamati.

La Titolare della P.O. 6.3 dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

La Responsabile del procedimento
Arch. Marzia Di Fazio
*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

mdf