

COMUNE di MONDOLFO
Provincia di Pesaro e Urbino

**VARIANTE PARZIALE RELATIVA A DUE AREE PRODUTTIVE IN
LOCALITA' MAROTTA E AD ALCUNE AREE ALL'INTERNO DEL P.R.G.
VIGENTE.**

Relazione Urbanistica Illustrativa

DICEMBRE 2024

Arch.Fabio Uguccioni
Viale delle province, 8 - 61037 Mondolfo (PU)
+39 3283159776
info@fabiouguccioniarchitetto.com

1 – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE.

Le zone interessate dalla presente variante sono situate nel comune di Mondolfo.

La variante riguarda:

- 1) l'espansione dell'area edificabile di tipo artigianale - produttiva esistente ubicata in località Marotta, lungo Strada Provinciale n°155 / via Sterpettine, a monte dell'Autostrada A14 a circa 2 km dal casello autostradale a nord e circa 1 km dal fiume Cesano, che rappresenta il confine del comune e della provincia, a sud;
- 2) l'espansione dell'area edificabile di tipo artigianale - produttiva esistente ubicata in località Piano Marina a Marotta, via Perugino, a valle dell'Autostrada A14 a circa 2 km dal casello autostradale a nord e circa 1 km dal fiume Cesano, che rappresenta il confine del comune e della provincia, a sud;
- 3) la retrocessione a zona agricola di un'area residenziale sita in località San Sebastiano lungo la Strada Provinciale n.17 via Fano a sud del centro storico del capoluogo;
- 4) la retrocessione a zona agricola di un'area residenziale sita lungo la Strada Provinciale n.17 via Fano a nord del centro storico del capoluogo;
- 5) la retrocessione a zona agricola di un'area artigianale – produttiva sita lungo la Strada Statale 424 della Val Cesano (SS 424).

Dal punto di vista localizzativo l'estensione delle prime due aree produttive è compensata con la retrocessione delle altre tre aree edificabili sul territorio da riportare a destinazione E – agricola.



Individuazione delle aree in variante nel territorio comunale

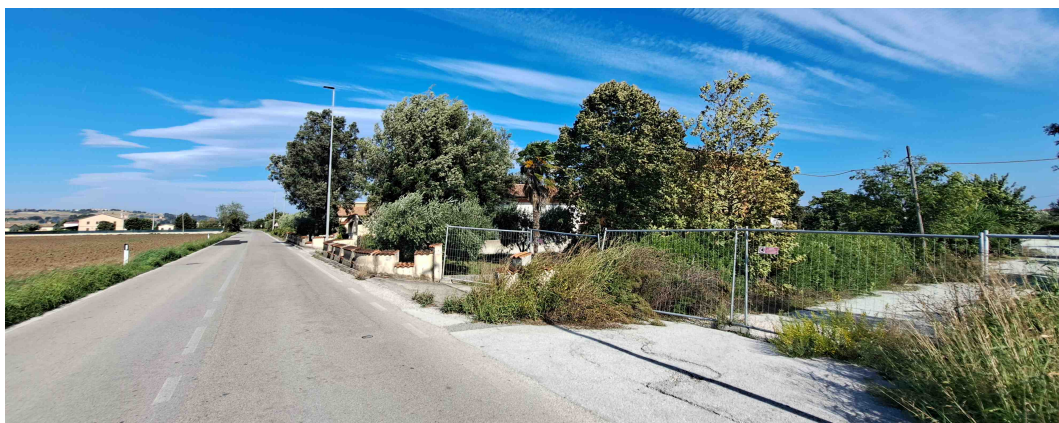
2 – INQUADRAMENTO DELLE AREE.

2.1 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.

Nel 2016 l'Amministrazione Comunale, valutando positivamente per il territorio l'insediamento di una nuova attività e lo sviluppo dell'area produttiva esistente in località Sterpettine di Marotta, adiacente all'autostrada A14, con Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 21-12-2016, ne ha approvato definitivamente l'estensione, in variante al PRG, unitamente al planivolumetrico dell'intervento edilizio che vi si sarebbe installato.

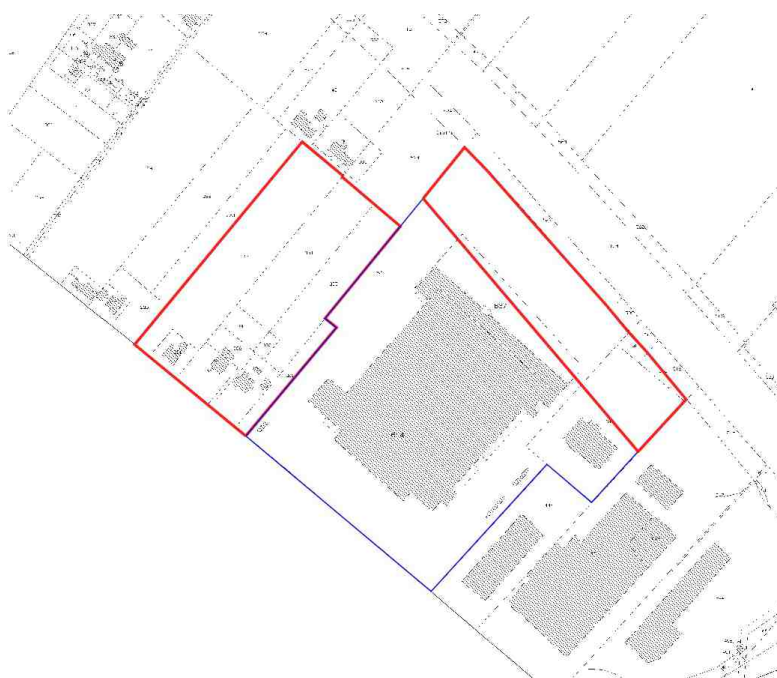
La società So.Di.Co. s.r.l. azienda fondata 30 anni fa, leader nel settore dei prodotti per la cura ed il benessere della persona, al termine dei lavori nella suddetta area nel 2022 ha trasferito la sua sede centrale nel comune di Mondolfo

So.Di.Co. s.r.l., società che ha intrapreso un felice percorso di crescita nel mondo della distribuzione e della produzione dei cosmetici per la cura e la bellezza del corpo e dei capelli, oggi conta 11 società, 35.000 mq di superficie dislocata su 3 stabilimenti di cui 19.000 mq solo nel nuovo centro di Marotta; in totale vede impiegati oltre 200 dipendenti di cui il 90% donne e ha consolidato un fatturato di 60 milioni di euro. La società ha manifestato all'amministrazione comunale di Mondolfo l'interesse ad espandere ulteriormente la propria attività su terreni adiacenti al lotto esistente oggi diventati di sua proprietà. L'estensione è funzionale a rendere sempre più efficiente l'organizzazione delle operazioni di produzione e distribuzione e riorganizzare nei pressi della nuova sede parti delle lavorazioni aziendali fino ad oggi svolte in comuni limitrofi, provvedendo, oltre ad un minor dispendio di risorse ed energie, ad un miglioramento dei costi ambientali e logistici sul territorio.



Vista dell'area da via Sterpettine dove sono ubicati i lotti residenziali

L'area in variante di via Sterpettine è compresa all'interno di una zona già ampiamente trasformata e urbanizzata per la presenza lato est della sede autostradale, lato ovest della Strada Provinciale n. 155, al confine sud dell'area produttiva di completamento esistente, e lato nord di lotti residenziali e artigianali, con sullo sfondo l'ampia area di servizio autostradale.



Stralcio Catastale, in rosso le aree oggetto di variante

L'area oggetto di variante è censita al catasto al Foglio n. 16 mappali Mapp.li 280-281-23-384-386-388-385-387-217-602 di proprietà della società SO.DI.CO. s.r.l. che ha presentato richiesta di Variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Mondolfo. L'area si estende complessivamente per 18.350 mq reali.

L'area è sita lungo la strada provinciale n. 155 - via Sterpettine, a monte dell'autostrada adriatica A14, si estende in direzione nord al fianco del piazzale dell'edificio produttivo recentemente realizzato, ed è attualmente occupata da lotti residenziali di piccole case su lotto, non abitate, che si sviluppano in direzione perpendicolare all'A14 con pertinenze di giardini e terreni agricoli non più coltivati.

I lotti esistenti nella zona sono organizzati individualmente in modo utilitaristico attorno a costruzioni ormai obsolete dal punto di vista costruttivo, estetico e tecnologico e sono caratterizzate da un'estetica trascurata ed incoerente.

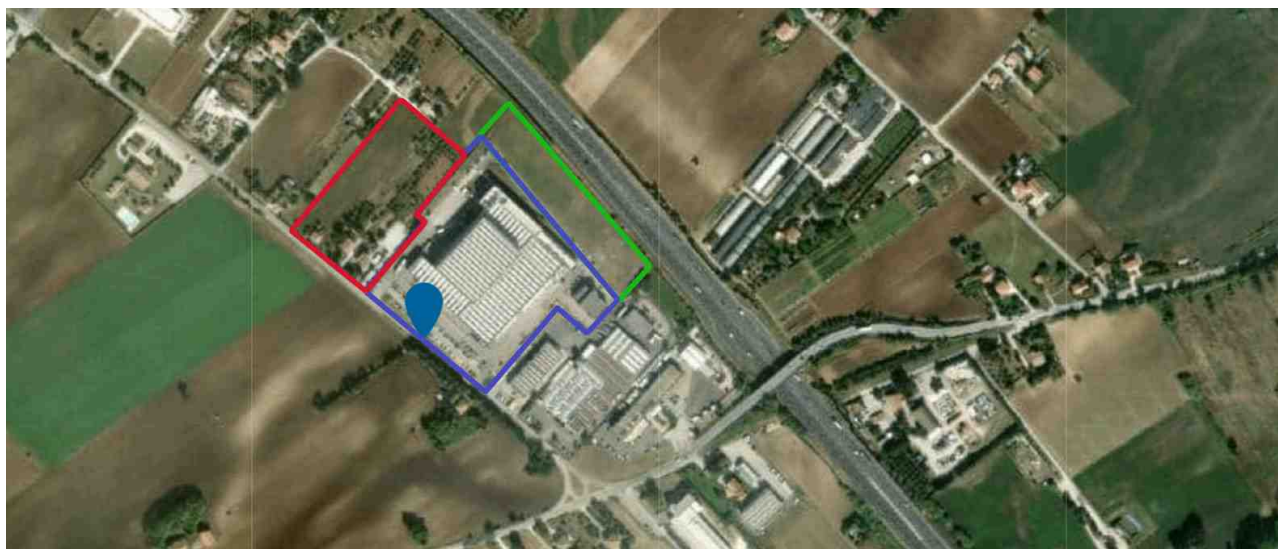
La frammentazione proprietaria dei lotti, la distanza dalle aree residenziali consolidate lungo la costa, la forte presenza delle infrastrutture (strade, autostrade, aree di servizio) e la mixité funzionale che caratterizza l'area stanno di fatto orientando lo sviluppo urbanistico di questa parte di territorio verso il progressivo abbandono dell'attività agricola e dei pochi lotti residenziali, ormai incongrui rispetto al paesaggio infrastrutturale dell'area, in favore dell'incremento della vocazione artigianale.



Vista dell'area dal retro, sullo sfondo il complesso produttivo esistente

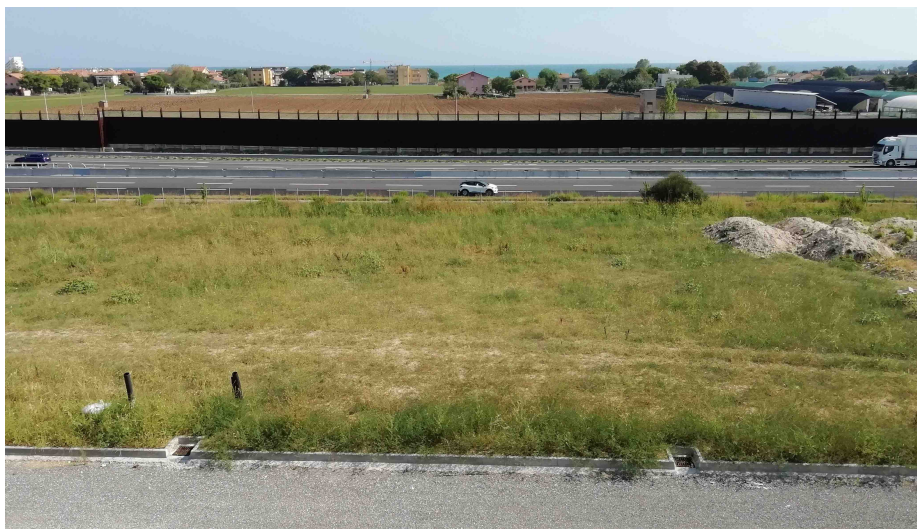
Il terreno è pianeggiante a un quota media di 16 metri s.l.m., in sponda idrografica sinistra del fiume Cesano, da cui dista circa 1000 metri in linea d'aria. L'area è accessibile per la sua larghezza dalla Strada provinciale via Sterpettine che collega l'autostrada alla strada provinciale n°11.

Nell'area insistono filari di alberi da frutta e alberi ornamentali ma risulta priva di elementi vegetazionali significativi; un approfondito rilievo botanico vegetazionale dell'area, da eseguire in fase di rilascio del titolo autorizzativo, stabilirà l'eventuale presenza di alberature tutelate dalla normativa vigente in materia.



In rosso l'area oggetto di variante, in verde la fascia di rispetto autostradale, in blu il complesso esistente della So,DiCo. s.r.l..

Sul retro dell'edificio produttivo della So.Di.Co. s.r.l. insiste l'altro appezzamento di terreno da trasformare dalla destinazione d'uso agricola vigente "E2 – Zona di incentivazione delle coltivazioni arboree" in "D2 - Zona artigianale-industriale di completamento". Le zone E2 sono costituite dalla fascia sui due lati dell'autostrada con funzioni di barriera al rumore, e di protezione delle aree agricole confinanti dalla ricaduta di sostanze inquinanti. Quest'area oggi parzialmente separata dal nastro stradale dalle barriere antirumore, si affaccia lungo l'autostrada A14 per una superficie di c.a. 11.701 mq, e risulta in parte di proprietà ed in parte nella disponibilità della società per via del contratto di Locazione Finanziaria di beni immobiliari con la società ICCREA Banca Impresa s.p.a. n. 3171010072. Su tale area insiste il vincolo Fascia di vincolo autostradale di inedificabilità che viene confermato secondo le norme vigenti. L'area, infatti, oggi è ineditata, nel rispetto del vincolo autostradale, ed è mantenuta a prato. Verso il fabbricato è stata realizzata la viabilità interna al lotto e una fascia a verde ornamentale in corrispondenza dell'ingresso alla zona uffici del complesso.



Vista dell'area della fascia di rispetto autostradale dall'edificio produttivo esistente

Come anticipato, l'area oggetto della variante è situata nelle vicinanze del casello autostradale ed è servita da una viabilità di collegamento a scorrimento veloce ad utilizzo pressoché artigianale, di recente adeguamento a seguito delle opere legate all'ampliamento della sede dell'autostrada A14 nel territorio comunale di Mondolfo.

Tali presupposti infrastrutturali assecondano la vocazione industriale che ha contraddistinto l'area nel recente passato e garantiscono, attraverso una rete stradale separata e alternativa alla circolazione residenziale, di non caricare ulteriormente la viabilità comunale ordinaria con la circolazione di nuovi mezzi pesanti.

Per ciò che riguarda il rischio idrogeologico, l'analisi delle norme e carte del P.A.I., ha consentito di verificare che l'area in esame non è inclusa in ambiti di aree a rischio esondazione, così come non sono stati individuati scenari di pericolosità sismica locale, sulla base di quanto indicato nella "Legenda tipo per la carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale", allegata alla Circolare della Regione Marche n.14 del 28.08.1990.

Per quanto attiene gli scarichi delle acque reflue l'intervento si allaccerà alla rete della fognatura pubblica recentemente realizzata sulla via Sterpettine che si collega al collettore principale nei pressi della strada provinciale n.11 – via Cesanense.

Per quanto riguarda la gestione delle acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalla copertura dell'edificio esistente, non avendo nelle vicinanze una rete fognaria o un corpo idrico recettore superficiale, è stata realizzato un impianto nel sottosuolo, di accumulo e di infiltrazione nel terreno. Pertanto, l'applicazione dei principi di invarianza idraulica, attraverso un'accurata progettazione del sistema drenante che abbinerà una decantazione temporanea all'interno di volumi d'invaso, un'infiltrazione efficace nel terreno e un nuovo adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali verso il più vicino corpo recettore, la rete delle acque bianche insistente lungo la via Cesanense, garantirà la gestione sostenibile delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabili.

2.2 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI PIANO MARINA VIA PERUGINO.

Negli anni '60 del secolo scorso, a seguito dell'espansione delle attività turistiche sulla costa, la famiglia Volpini ha aperto, in un modesto capannone, una delle prime lavanderie industriali del territorio su alcuni terreni localizzati a Marotta in zona Piano Marina, precisamente nell'ex via Clementina oggi in via Perugino, a valle dell'Autostrada A14, lungo una strada vicinale che, fino ad alcuni anni fa, proseguiva per collegarsi alla via Sterpettine superando l'Autostrada A14 con un cavalcavia. Oggi il cavalcavia e la strada di collegamento sono stati demoliti per essere ricostruiti da Società Autostrade per l'Italia in posizione più a nord nell'ambito delle opere compensative dell'ampliamento della terza corsia autostradale.

Negli anni 80 del secolo scorso, a seguito dell'incremento delle lavorazioni, è stato realizzato il capannone attuale, successivamente aumentato da superfici accessorie esterne, e l'azienda ha incrementato le proprie lavorazioni accreditandosi come una delle poche realtà, sul territorio nazionale, operante sia nel comparto dell'industria alberghiera, della ristorazione e della caffetteria (settore HO.RE.CA.) sia nel comparto delle lavorazioni e trattamenti tessili. Ad oggi, Lavanderia Adriatica conta un numero di dipendenti che, nei picchi stagionali di lavoro, supera le 100 unità.



Inquadramento dell'area in variante; sulla sinistra il nuovo cavalcavia autostradale che ha sostituito quello preesistente, all'interno del lotto, oggi demolito

I forti cambiamenti del settore, dovuti agli avvenimenti che hanno caratterizzato l'ultimo quinquennio, hanno spinto l'azienda ad orientarsi verso nuovi mercati affetti da minor stagionalità e ad elevare il grado di innovazione tecnologica. Poiché il consolidamento sul mercato ha portato rapidamente a terminare lo spazio utile della sede di produzione la società chiede all'amministrazione comunale la possibilità di estendere la propria sede su terreni limitrofi alla sua proprietà volta a sostenere la crescita dell'azienda, anche in termini di incremento della forza lavoro sempre più qualificata.

Ampliamenti di realtà produttive importanti su aree marginali non residenziali del comune, compensando le superfici oggetto di variante con altre parti del territorio da riportare a destinazione E – agricola, come quelle prese in considerazione con la presente variante, producono ricadute economiche indubbiamente positive sul territorio soprattutto in periodi di contingenze economiche come quelli che stiamo attraversando.



Vista dell'area in variante verso l'autostrada, sulla destra il complesso produttivo esistente

L'area in variante di Piano Marina in via Perugino è sita in una zona prevalentemente agricola a valle dell'Autostrada A14 che agisce da cesura e sfondo di tutta quella parte di territorio a sud del comune.

Il lotto oggetto di variante è prospiciente, lato sud-est, alla sede dell'azienda già attiva da anni ed è attualmente occupato dal parcheggio, in parte pavimentato, dell'attività e da parte dell'impianto di depurazione aziendale della Lavanderia Adriatica stessa, impianto realizzato negli anni 80 del secolo scorso.

L'area confina a nord con il lotto residenziale della stessa famiglia Volpini, ad est campi agricoli, a sud con terreni della stessa proprietà occupati dal depuratore privato di servizio all'azienda, ad ovest con il relitto della vecchia strada vicinale che conduceva al cavalcavia autostrada e poi con il lotto artigianale esistente. I terreni occupati dall'ex relitto stradale sono oggi classificati al catasto terreni come terreni agricoli e risultano attualmente di proprietà comunale. Il lotto produttivo esistente è a confine con la fascia di rispetto autostradale.



Stralcio Catastale, con evidenza dell'assetto catastale dell'area oggetto di variante

Per quanto sopra l'area interessata dalla variante è così censita al catasto:

- Foglio 16 mappali 195 parte, 204, 205, 206, 214 relative al relitto stradale (in Azzurro nell'immagine precedente), oggi di proprietà del Comune di Mondolfo;
- Foglio 16 mappali 203, di proprietà della società Lavanderia adriatica s.r.l. e 273, 471, 503 dei componenti della stessa famiglia Volpini, (in Verde nell'immagine precedente).

Le aree, su cui si prevede l'estensione della destinazione artigianale produttiva, sono classificate nel P.R.G. vigente come agricole e sono occupate da piazzali sterrati e relitti stradali di servizio del complesso industriale che, nel corso degli anni, a partire dal corpo di fabbrica originario, ha articolato la sua organizzazione occupando edifici limitrofi.

Per quanto sopra è emerso che all'interno del perimetro delle aree in variante, sono compresi Mq. 1.255 di superficie catastale di proprietà del Comune per l'acquisizione dei quali la ditta Lavanderia adriatica s.r.l. ha già depositato al comune specifica istanza.

2.3 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE “MAGNAFAVA”.

La prima area residenziale da retrocedere a zona agricola è invece sita a sud del centro storico del capoluogo di Mondolfo, in località ex area PEEP di San Sebastiano all'interno della lottizzazione denominata “Magnafova”, ed è individuata dal P.R.G. vigente in zona B2a “Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a” di cui agli artt. 17 e 79 comma 10 delle N.T.A.

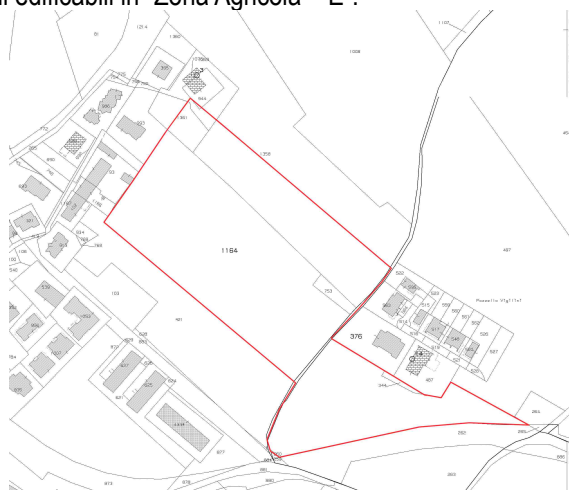


Inquadramento dell'area residenziale in località San Sebastiano con indicazione dei terreni in variante

Nel corso delle ultime cicliche crisi che si sono succedute, il tessuto urbanistico del territorio comunale ha trovato direzioni di sviluppo che si sono allontanate dal percorso stabilito dal suddetto PRG, in alcuni casi infatti le congiunture economiche hanno reso insostenibili gli investimenti per l'attuazione di molte delle aree già previste.

L'Amministrazione comunale, con la variante urbanistica approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 06.03.2018, ha già accolto la richiesta di stralcio di alcuni proprietari di un'area del comparto edificatorio, definito "Magnafera", destinandola a Zona di verde privato e di conservazione volumetrica – F5.

Oggi, visto il perdurare delle condizioni economiche che rendono difficili gli investimenti immobiliari di notevoli dimensioni in alcune parti del territorio, i proprietari di altre aree della stessa lottizzazione hanno chiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni edificabili in "Zona Agricola – E".



Stralcio Catastale, in rosso le aree oggetto di variante

L'area oggetto di variante è così censita al catasto:

- Foglio 12 mappali 1164 e 753 di proprietà dei Sigg. Angeletti Gabriele, Angeletti Giancarlo, Angeletti Luigino, Angeletti Sandrino
- Foglio 12 mappale 1358, 1359 e 1361 di proprietà dei Sigg. Bernacchia Antonietta, Bernacchia Cristina e Tomassetti Nicolina
- Foglio 13 mappale 497/parte e 344, di proprietà del Sig. Battistelli Olindo.

La lottizzazione, nel P.R.G. vigente, occupa un'ampia area, complessivamente circa 74.000mq, sita lungo la strada provinciale n. 17 - viale Vittorio Veneto che conduce verso il centro storico del capoluogo, ed è soggetta ad intervento urbanistico suddiviso in tre comparti unitari di intervento da assoggettare a un progetto di massima planivolumetrico, oltre alla citata area a verde privato con conservazione volumetrica F5.

L'area si attesta lungo la strada e occupa un'ampia area a nord della strada provinciale n. 17 e si sviluppa verso l'interno superando un primo breve tratto in salita. I terreni oggetto di variante si trovano all'interno della lottizzazione e mantengono un carattere sostanzialmente agricolo.



Vista verso nord dei terreni oggetto di variante

2.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE DEL COMPARTO PP11 LUNGO VIA FANO.

La seconda area oggetto di variante da riportare a zona agricola risulta invece classificate dal vigente P.R.G. come zona residenziale di espansione di tipo semintensivo ed è ricompresa all'interno del Piano di Lottizzazione della Zona Residenziale di espansione semintensiva di collina C1b denominato “Comparto PP11”, con scheda prescrittiva relativa al dimensionamento allegata alle N.T.A. del P.R.G. vigente. Il comparto è ubicato a breve distanza a nord del centro antico del capoluogo nel Comune di Mondolfo, in un'area compresa tra la Strada Provinciale n.17 - Via Fano ad ovest, le residenze di Via degli Ulivi a sud, Via Buona Cesta ad est e Via Buona Cesta Maggiore a nord.

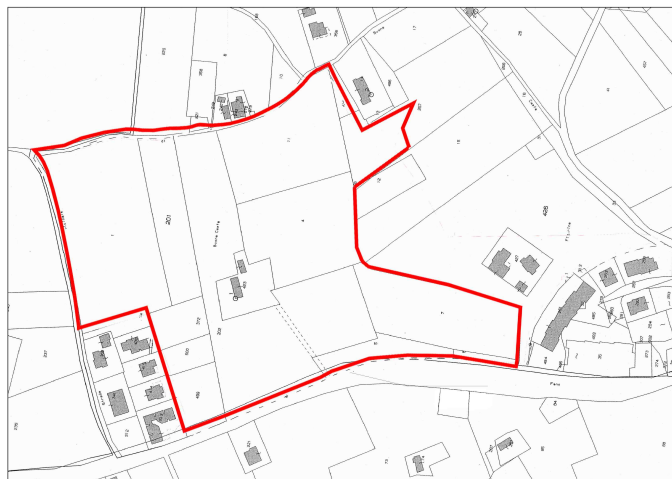


Inquadramento dell'area residenziale PP11 con indicazione dei terreni in variante

L'Amministrazione comunale, con la variante urbanistica approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 22.11.2021, ha già accolto la richiesta di stralcio di alcuni proprietari di un'area edificabile, della dimensione di mq 13.000, ricadente nel comparto PP11 con destinazione urbanistica “C1b-zone residenziali di espansioni semintensiva di collina” del PRG vigente destinandola a Zona agricola E.

Visto il protrarsi delle condizioni di crisi nel settore edilizio altri proprietari dei terreni ricadenti nel comparto PP11 hanno richiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in “Zona Agricola – E”.

Stralcio Catastale, in rosso le aree oggetto di variante



L'area oggetto di variante è così censita al catasto:

- Foglio Foglio n.6 mappali 4, 5, 6, 7, 202, 423 di proprietà dei sigg. Carloni Gianluca, Ciuccoli Anna Dea, Carloni Francesco, Carloni Giampaolo e Carloni Diana
- Foglio n.6 mappali 11, 256, 485, 267 di proprietà dei sigg. Piersanti Ulderico e Bertuccioli Elena.

Si tratta di un'area attualmente agricola la cui morfologia è caratterizzata da un'inclinazione del terreno che dalla parte sommitale posta sul lato nord corrispondente a Via Buona Cesta Maggiore degrada verso sud-est.

Tale inclinazione risulta più accentuata nella parte che si rivolge verso Via Buona Cesta dove si raggiungono pendenze del 12%-13%, mentre è più dolce verso il lato che fiancheggia Via Fano.



Vista verso sud dei terreni oggetto di variante

Si tratta di un'area attualmente agricola la cui morfologia è caratterizzata da un'inclinazione del terreno che dalla parte sommitale posta sul lato nord corrispondente a Via Buona Cesta Maggiore degrada verso sud-est.

2.5 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DEL COMPARTO PP17 LUNGO S.S. 424 VAL CESANO.

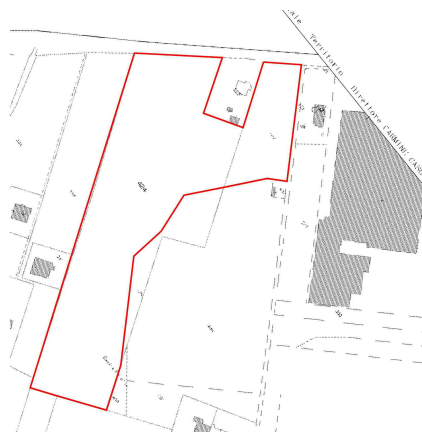
L'ultima area in variante è un'area artigianale produttiva sita lungo la Strada Statale 424 della Val Cesano poco prima della rotatoria di innesto alla Strada Provinciale n. 17.

L'area è ricompresa all'interno della Zona artigianale – industriale di espansione D3 classificata come Comparto produttivo PP17 con scheda prescrittiva relativa al suo dimensionamento allegata alle N.T.A. del P.R.G. vigente.



Inquadramento dell'area produttiva lungo la SS n. 424 con indicazione dei terreni in variante

L'area è occupata da un lotto residenziale isolato con relative pertinenze di giardini privati e terreni agricoli coltivati ed è confinante, oltre che con la Strada Statale n. 424, con terreni di altra proprietà occupati da un parco fotovoltaico di recente realizzazione.



Stralcio Catastale, in rosso le aree oggetto di variante

L'area oggetto di variante è così censita al catasto:

- Foglio n. 14 mappali 424 e 427 di proprietà della sig.a Tinti Carla;
- Foglio n. 14 mappale 265 Catasto Fabbricato di proprietà della sig.a Tinti Carla.

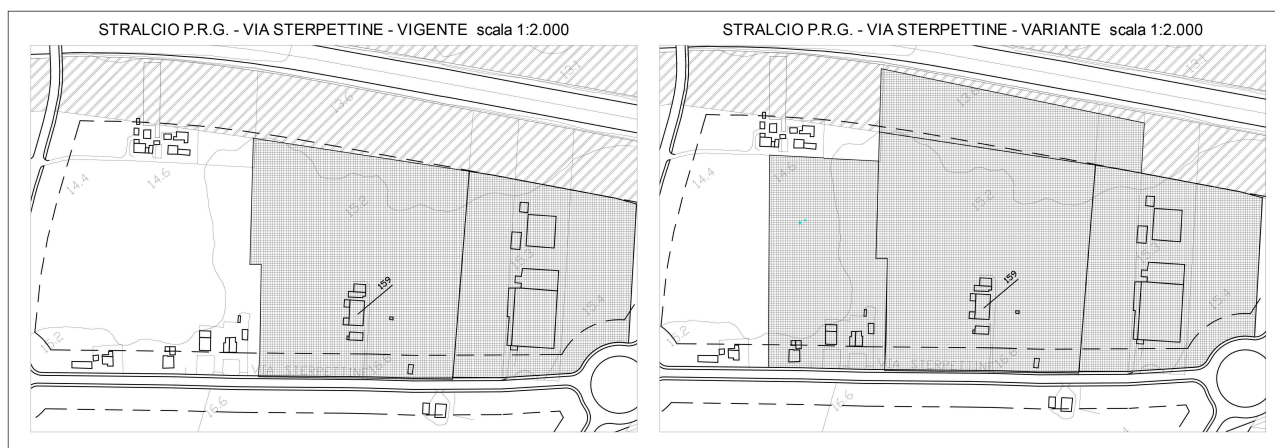
Si tratta di un'area attualmente agricola, distante poco meno di 2 km in linea d'aria dal fiume Cesano, la cui morfologia è caratterizzata da una leggera baulatura con declivio verso la Strada Statale n. 424, all'interno della quale è presente il lotto residenziale edificato, separato con siepe arborea recintata.



Vista verso nord dei terreni oggetto di variante, sullo sfondo la recinzione del lotto residenziale e sulla destra il parco fotovoltaico

3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO.

3.1 – AREA PRODUTTIVA VIA STERPETTINE.



P.R.G Vigente e Variante dell'area di via Sterpettine

Il lotto oggetto dalla variante relativa all'estensione della zona produttiva è sito nel comune di Mondolfo in località Sterpettine – Marotta ed è posizionato tra l'autostrada A14 e la strada provinciale via Sterpettine che prosegue fino all'intersezione con la via Cesanense.

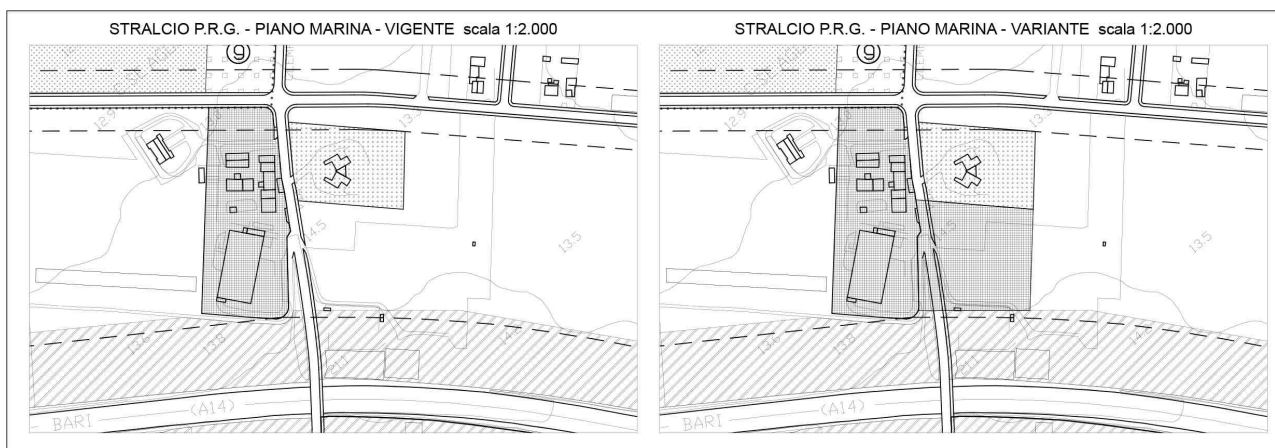
La nuova area in variante ha una superficie reale di 18.350 mq e si trova in zona agricola E1; la variante punta alla sua trasformazione in zona produttiva di completamento D2 in continuità con l'area esistente.

Con la variante si provvederà inoltre alla trasformazione della fascia di rispetto autostradale di 60 mt, pari a mq 11.701,00, dall'attuale destinazione agricola "E2 – Zona di incentivazione delle coltivazioni arboree" a quella produttiva D2, per consentire l'adeguato ampliamento del complesso produttivo della società So.Di.Co. s.r.l. con ulteriore Superficie Utile Lorda da utilizzare, anche solo parzialmente, nella nuova area in variante.

Ricordando che le zone E2 sono costituite dalla fascia sui due lati dell'autostrada con funzioni di barriera al rumore, e di protezione delle aree agricole confinanti dalla ricaduta di sostanze inquinanti, con il cambio di destinazione su tale area viene confermato il vincolo Fascia di vincolo autostradale di inedificabilità secondo le norme vigenti.

La superficie complessiva interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona artigianale-industriale di completamento D2 " è di **mq 30.051,00**.

3.2 – AREA PRODUTTIVA ZONA PIANO MARINA VIA PERUGINO.



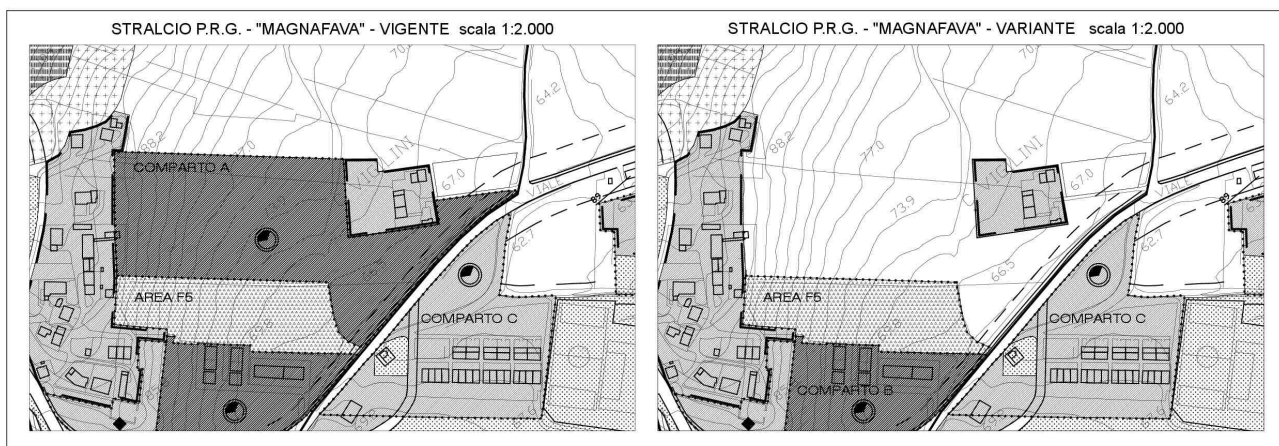
P.R.G Vigente e Variante dell'area di Piano Marina

Il lotto oggetto dalla variante relativa all'estensione della zona produttiva è sito nel comune di Mondolfo in località Piano Marina – Marotta ed è posizionato a valle dell'autostrada A14 che fa da sfondo al complesso esistente della società Lavanderia Adriatica s.r.l.

La nuova area in variante ha una superficie di 9.265 mq e si trova nel P.R.G. vigente in zona agricola E1; la variante punta alla sua trasformazione in zona produttiva di completamento D2 al fine di ampliare la sede dell'azienda in continuità con l'area esistente, come da tabella seguente:

Ditta proprietaria	Foglio mappa	Particella	Superficie	Totali Superfici	Destinazione Vigente	Destinazione VARIANTE	Aree Artigianali produttive	Aree edificabili	Capacità edificatoria VARIANTE
Lavanderia adriatica s.r.l.	16	203	249	8.010	E	D3	8.010,00	8.010,00	4.005,00
Sperandini G, Volpini G., Volpini M, e Volpini	16	273	381		E	D3			
	16	471	885		E	D3			
	16	503	6.495		E	D3			
Comune di Mondolfo	16	214	304	1.255	E	D3	1.255	1.255	628
	16	195p	390		E	D3			
	16	205	67		E	D3			
	16	204	428		E	D3			
	16	206	66		E	D3			
TOTALE MQ				9.265,00			9.265,00	9.265,00	4.632,50

3.3 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE “MAGNAFAVA”



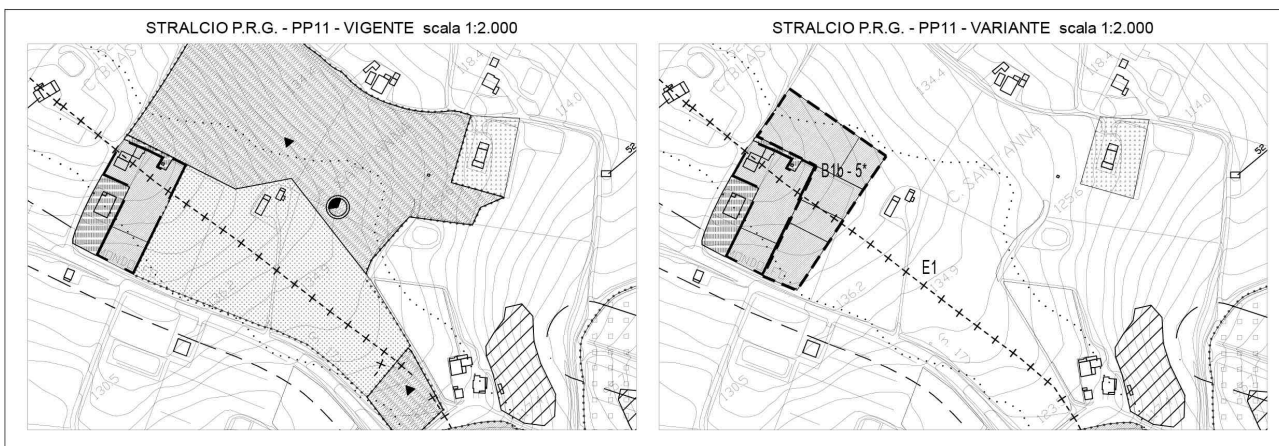
P.R.G Vigente e Variante dell'area di via Via Vittorio Veneto

Per quanto attiene l'area lungo Strada provinciale n. 17 - Viale Vittorio Veneto, in località ex area PEEP di San Sebastiano a Mondolfo, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 210 del 13.12.1982 ha approvato definitivamente la “Variante planivolumetrica di una porzione, denominata zona B del P.E.E.P. di Mondolfo, località San Sebastiano”, definita “Magnafova”, che prevedeva un indice edificatorio complessivo pari a 1mc/mq; l'area è stata successivamente ridefinita dal P.R.G. vigente come area a destinazione Zona B2a “Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a”, di cui agli artt. 17 e 79 comma 10 delle N.T.A.

Il P.R.G. vigente nella suddetta area, prevede pertanto una zona di lottizzazione, definita “Magnafova”, costituita da tre comparti unitari di intervento da assoggettare a un progetto di massima planivolumetrico, individuati da perimetri di comparto obbligatorio, ed un'area a verde privato con conservazione volumetrica F5.

I proprietari delle aree hanno chiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in “Zona Agricola – E”. La superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in “Zona Agricola - E” è di **mq 30.113,00**:

3.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE DEL COMPARTO PP11 LUNGO VIA FANO.



P.R.G Vigente e Variante dell'area PP11

L'area risulta classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Mondolfo come zona residenziale di espansione di tipo

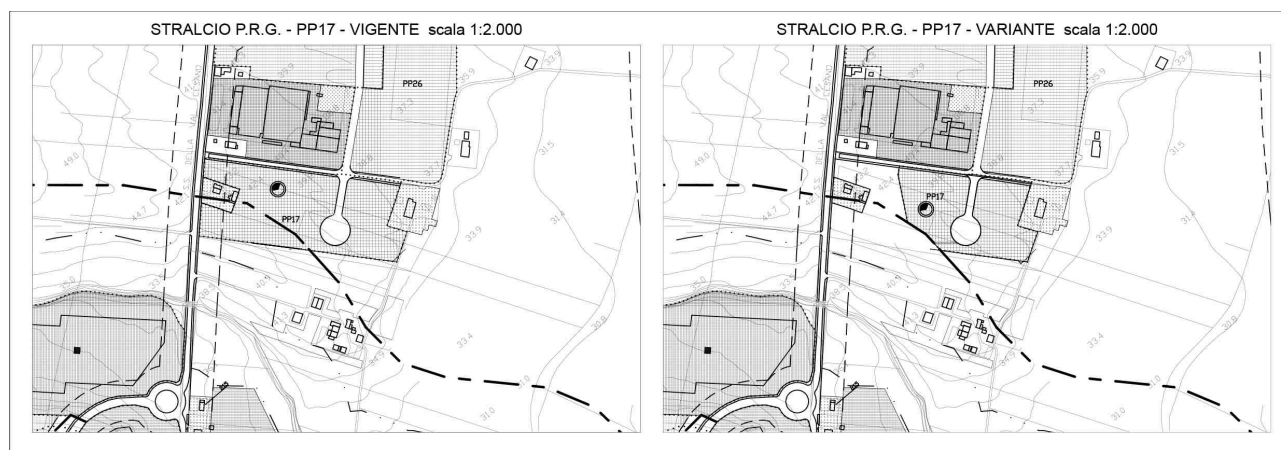
semintensivo, meglio individuata come Zona C1b “Comparto PP11” di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per complessivi 61.933 mq di superficie territoriale.

A seguito della citata variante urbanistica del 2021, la vigente specifica di zona, riportata nella scheda Comparto PP11 delle NTA del PRG, assoggetta l'edificabilità all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica secondo le seguenti quantità edificatorie e standard urbanistici:

COMPARTO PP11 VIGENTE	
ZONA C1b	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 61.933
SUPERFICIE TOTALE (ST)	Mq 15.483
ST RESIDENZIALE PRIVATA	Mq 10.064
ST P.E.E.P. 35%	Mq 5.419
NUMERO DI ABITANTI E/O PRESENZE (AB)	N° 387
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 8.129

La superficie interessata dalla presente variante urbanistica relativa alle trasformazioni in “Zona Agricola - E” è di **mq 53.334,00**, come da tabella seguente:

3.5 – AREA PRODUTTIVA EDIFICABILE DEL COMPARTO PP17 LUNGO S.S. 424 VAL CESANO.



P.R.G Vigente e Variante dell'area PP17

L'area risulta classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Mondolfo come zona artigianale produttiva di espansione , meglio individuata come Zona D3 “Comparto PP17” di cui agli artt. 23/26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per complessivi 27.210 mq di superficie territoriale secondo le seguenti quantità edificatorie e standard urbanistici:

COMPARTO PP17 VIGENTE	
ZONA D3	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 27.210
SUPERFICIE UTILE LORDA TERRITORIALE (S.U.L.) TOTALE (ST)	Mq 9.524
P.I.P. 35%	Mq 3.333
S.U.L. PRIVATA	Mq 6.191
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 4.082

La superficie interessata dalla presente variante urbanistica relativa alle trasformazioni in “Zona Agricola - E” è di **mq 10.724**, come da tabella seguente:

Ditta proprietaria	Foglio mappa	Particella	Superficie	Totali Superfici	Destinazione Vigente	Destinazione VARIANTE	Aree verdi/agricole	Aree edificabili	Capacità edificatoria VARIANTE
Tinti Carla	14	424 p	5.855	10.724	D3	E	10.724,00	0,00	0,00
	14	427	3.293		D3	E			
	14	265	1.576		F5	F5			
Mondolfo Capital s.r.l.	14	437	112	16.486	D3	D3	0	16.486	5.770
	14	460	16.374						
TOTALE MQ				27.210,00			10.724,00	16.486,00	5.770,10

4 – CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PRG

La variante prevede la trasformazione di 2 terreni agricoli a valle e a monte dell'autostrada in 2 aree artigianali di completamento contigue a lotti di attività produttive già edificati compensando le nuove capacità edificatorie con la retrocessione di capacità edificatoria di tre aree di lottizzazione localizzate a nord e sud del capoluogo.

4.1 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.

Attualmente, nel PRG vigente, l'area di via Sterpettine è destinata a “Zona di coltivazione dei fondi - E1 ” mentre la variante in oggetto prevede la modifica in “zona artigianale-industriale di completamento D2”. Tale variante amplia l'area produttiva esistente di completamento “D2”, già prevista dal PRG vigente, pari a mq 18.350,00, adottando gli stessi indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli Art. 23 e 25 delle Zone Artigianali e Industriali individuati nelle N.T.A. del PRG vigente.

Con la variante si provvederà inoltre alla trasformazione della fascia di rispetto autostradale di 60 mt, pari a mq 11.701,00, dall'attuale destinazione agricola E2 a quella produttiva D2, adottando gli stessi indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti per le Zone Artigianali e Industriali individuati nelle N.T.A. del PRG vigente (indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq), per consentire l'adeguato ampliamento del complesso produttivo della società So.Di.Co. con ulteriore Superficie Utile Lorda da utilizzare, anche solo parzialmente, nella nuova area in variante. Con il cambio di destinazione su tale area viene confermato il vincolo Fascia di vincolo autostradale di inedificabilità secondo le norme vigenti.

La superficie territoriale interessata dalla variante urbanistica dell'estensione dell'area produttiva di via Sterpettine che dovrà assumere la nuova destinazione urbanistica D2 ha un'estensione reale pari a **mq 18.350,00** (nuova area edificabile) più **mq 11.701,00** (fascia di rispetto autostradale) secondo il seguente prospetto:

parametri	vigente	proposta di variante
1 - NUOVA AREA IN PROGETTO		
destinazione d'uso	Zona E1	Zona D2
Superficie territoriale	18.350,00	18.350,00
UT (SUL/Sup.comparto)	--	mq./mq 0,50
S.U.L.	--	9.175,00 mq
2 - FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE		
destinazione d'uso	Zona E2	Zona D2
Superficie territoriale	11.701,00 mq	11.701,00 mq
UT (SUL/Sup.comparto)	--	mq./mq 0,50
S.U.L.	--	5.850,50 mq
TOTALE Superficie territoriale (1+2)	30.051,00 mq	30.051,00 mq
TOTALE S.U.L. (1+2)	--	15.025,50 mq

4.2 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI PIANO MARINA VIA PERUGINO.

Per quanto attiene invece la variante urbanistica in zona Piano Marina a Marotta l'area ha una superficie territoriale di mq 9.265, da modificare in “D2 - Zona artigianale-industriale di completamento”, adottando gli stessi indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli Art. 23 e 25 delle Zone Artigianali e Industriali individuati nelle N.T.A. del PRG vigente (indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq), come da tabella seguente;

parametri	vigente	proposta di variante
NUOVA AREA PIANO MARINA IN PROGETTO		
destinazione d'uso	Zona E1	Zona D2
Superficie territoriale	9.265,00 mq	9.265,00mq mq
UT (SUL/Sup.comparto)	--	mq./mq 0,50
S.U.L.	--	4.632,50 mq

4.3 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE “MAGNAFAVA”.

I parametri urbanistici dell'ex area PEEP di San Sebastiano (lottizzazione “Magnafova”), previsti dal PRG vigente e

proposti a seguito della presente variante sono i seguenti:

Comparto	parametri	vigente	proposta di variante
A	modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario	Eliminazione
	destinazione d'uso	B2a	E1
	Superficie territoriale	30.113,00 mq	0,00 mq
B	modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario	Comparto Attuativo Unitario
	destinazione d'uso	B2a	B2a
	Superficie territoriale	12.886,00 mq	12.886,00 mq
C	modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario	Comparto Attuativo Unitario
	destinazione d'uso	B2a	B2a
	Superficie territoriale	19.630,00 mq	19.630,00 mq
Area 1	destinazione d'uso	F5	F5
	Superficie territoriale	11.115,00 mq	11.115,00 mq

Per quanto attiene le *Zone Agricole - E* si fa riferimento all'art. 31 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

4.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE DEL COMPARTO PP11 LUNGO VIA FANO.

Per quanto attiene l'area del Comparto PP11, vista la posizione e la dimensione dei terreni da stralciare dal perimetro del comparto, la presente variante comporta:

- la soppressione dell'intero comparto attuativo PP11;
- il declassamento delle suddette aree, oggi edificabili, dall'attuale destinazione urbanistica a zona agricola E;
- la conseguente riclassificazione delle aree residue dell'ex comparto in zone di completamento con una capacità edificatoria coerente con quanto già previsto nel P.R.G. vigente.

La variante elimina il comparto denominato PP11 e comporta il riassetto delle previsioni urbanistiche dell'area, ridisegnando uno sviluppo edificatorio coerente con il territorio anche in riferimento all'orografia dell'area, una consistente riduzione di consumo di suolo e di risorse rendendo maggiormente sostenibile la gestione di questa parte di territorio anche in termini di impatto ambientale.

Le aree residue vengono ricondotte a destinazioni urbanistiche maggiormente compatibili con l'uso del suolo pur mantenendo su alcuni lotti capacità edificatorie coerenti con i parametri urbanistici di cui al P.R.G. vigente.

A seguito della variante urbanistica si ottiene pertanto un ulteriore consistente risparmio di consumo del suolo edificabile, pari a 53.334 mq che resterà agricolo e quindi permeabile, con un conseguente forte decremento della capacità edificatoria, che passa dai 15.483 mq, previsti dal comparto vigente, ai 2.579,70 mq previsti dalla variante.

parametri	vigente	proposta di variante
AREA IN VARIANTE		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP11	Eliminazione
destinazione d'uso	C1a	E1
Superficie territoriale	53.334 mq	--
AREA EDIFICABILE		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP11	Area edificabile
destinazione d'uso	C1a	B1b con planivolumetrico
Superficie territoriale	8.599 mq	8.599 mq

Per le prescrizioni e i parametri delle residue aree edificabili confermate con la variante, si rimanda a quanto previsto dall'Art. 13 - *Zone Residenziali di Completamento Semintensive di Collina - B1b* delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Tenendo conto della morfologia del terreno, queste aree saranno contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con l'indicazione 5* e saranno sottoposte a planivolumetrico per la definizione puntuale della realizzazione della strada e del verde.

Assoggettare le aree edificabili residue a planivolumetrico, consente di controllare lo sviluppo ordinato dell'edificato in riferimento agli accessi stradali tenendo conto della morfologia del terreno e delle prescrizioni impartite a suo tempo dal Servizio 4.4 della Provincia OO.PP. e Difesa del Suolo.

L'indice edificatorio, coerentemente con quanto già previsto nella scheda Comparto PP11, è ridotto a 0,3 mq/mq; tale prescrizione, verrà recepita all'interno del suddetto articolo Art. 13 delle N.T.A..

4.5 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DEL COMPARTO PP17 LUNGO S.S. 424 VAL CESANO.

A seguito della variante urbanistica dei terreni ricompresi all'interno del comparto artigianale-produttivo PP17, lungo la Strada Statale n.424 della Val Cesano, lo stralcio delle aree comporta la revisione delle previsioni urbanistiche dell'intera area ed una consistente riduzione del consumo del suolo edificabile, pari a 10.724 mq che resteranno agricoli e quindi permeabili, con un conseguente forte decremento della capacità edificatoria, che passa dai 9.524,00 mq, previsti dal comparto PP17 vigente, ai 5.770 mq previsti dalla variante secondo la seguente tabella;

parametri	vigente	proposta di variante
AREA IN VARIANTE		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP17	Zona agricola
destinazione d'uso	D3	E1
Superficie territoriale	10.724 mq	--
S.U.L.	3.753 mq	0,00
AREA EDIFICABILE		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP17	Comparto Attuativo Unitario PP17
destinazione d'uso	D3	D3
Superficie territoriale	16.486 mq	16.486 mq
S.U.L.	5.770 mq	5.770 mq

Per quanto attiene le prescrizioni e i parametri delle residue aree edificabili afferenti al Comparto PP17, confermate dalla variante, si rimanda a quanto previsto dall'Articolo 26 *Zone artigianali – industriali di espansione D3* e della scheda Comparto PP17 delle NTA del PRG, secondo le seguenti nuove quantità edificatorie e standard urbanistici:

COMPARTO PP17 VARIANTE	
ZONA D3	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 16.486
SUPERFICIE UTILE LORDA TERRITORIALE (S.U.L.) TOTALE (ST)	Mq 5.770
P.I.P. 35%	Mq 2.020
S.U.L. PRIVATA	Mq 3.750
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 2.473

5 – CONCLUSIONI

Le aree interessate dalla variante delle aree produttive di via Sterpettine e di Piano Marina sono ampiamente compensate dalla riduzione delle aree edificabili della lottizzazione “Magnafava”, del Comparto PP11 e del Comparto PP17, retrocesse ad aree agricole.

La riduzione delle aree edificabili del piano persegue i criteri di risparmio di consumo di suolo e tutela del mosaico dei suoli agricoli caratteristici della collina, mentre le nuove aree sono assoggettate a destinazioni d'uso più coerenti con le caratteristiche generali del territorio consentendo, attraverso il ridimensionamento ed il ridisegno delle previsioni pianificatorie dei comparti, uno sviluppo più contenuto e ordinato del sistema residenziale comunale.

Le aree interessate dalla variante di via Sterpettine, pari ad una superficie territoriale complessiva di **mq 30.051,00**, e dell'area di Piano Marina, pari ad una superficie territoriale complessiva di **mq 9.265,00**, sono pertanto compensate dalla riduzione delle aree edificabili da trasformare in “Zona Agricola - E” per una superficie complessiva pari a **mq 94.171,00** (“Magnafava”: mq 30.113,00 + PP11: mq 53.334 mq + PP17: mq 10.724,00) secondo la seguente tabella:

PROPRIETARI	CATASTO	LOCALITA'	Previsione P.R.G. vigente	MQ VARIANTE trasformazione in ZONA E agricola	MQ VARIANTE trasformazione in ZONA D2 Industriale
Ex area PEEP di San Sebastiano “Magnafava”					
Angeletti Gabriele, Angeletti Giancarlo, Angeletti Luigino, Angeletti Sandrino	Foglio 12 mapp. 1164-753	San Sebastiano	Zona B2a	15.578,00	
Bernacchia Antonietta, Bernacchia Cristina Tomassetti Nicolina	Foglio 12 mapp. 1075/p-1359-1361	San Sebastiano	Zona B2a	5.843,00	
Battistelli Olindo	Foglio 13 mapp. 497/p	San Sebastiano	Zona B2a	8.692,00	
Sub Totale mq.				30.113,00	
Area Comparto PP11					
Carlone Gianluca, Ciuccoli Anna Dea, Carlone Francesco, Carlone Giampaolo e Carlone Diana	Foglio n.6 mappali 4, 5, 6, 7, 202, 423	PP11	Zona C1b	32.441,00	
Piersanti Ulderico e Bertuccioli Elena	Foglio n.6 mappali 11, 256, 485, 267	PP11	Zona C1b	9.686,00	
Edilmef s.r.l.	Foglio n. 6 mappali 1/p, 201/p	PP11	Zona C1b	11.207,00	
Sub Totale mq.				53.334,00	
Area Comparto PP17					
Tinti Carla	Foglio n.14 mappali 424/p, 427	PP17	D3	10.724,00	
Sub Totale mq.				10.724,00	10.724,00
Area Variante località Sterpettine					

So.Di.Co. s.r.l.	F16 mapp. 280, 281, 384, 386, 388, 23, 385, 387, 217, 602	via Sterpettine	Zona E1		18.350,00
Sub Totale nuove aree					18.350,00
ICCREA Banca Impresa s.p.a.- So.Di.Co. s.r.l.	F16 mapp. 614 p.	via Sterpettine	Zona E2		7.688,00
So.Di.Co. s.r.l.	F16 mapp. 637, 515p/517p, 643	via Sterpettine	Zona E2		4.013,00
Sub Totale aree fascia rispetto					11.701,00
Area Variante località Piano Marina					
Lavanderia adriatica s.r.l.	F16 mapp. 203	Via Perugino	Zona E		249,00
Sperandini G, Volpini G., Volpini M, e Volpini R.	F16 mapp. 273, 471, 503	Via Perugino	Zona E		7.761,00
Comune di Mondolfo	F16, mapp. 214, 195p, 205, 204, 206	Via Perugino	Zona E		1.255,00
Sub Totale aree fascia rispetto					9.265,00
Totale aree				94.171,00	39.316,00

Per quanto sopra, a seguito della presente variante:

- la superficie territoriale complessiva dell'area da trasformare da destinazione Agricola E a Produttiva di completamento D2 è pari a mq 39.316 (Area Sterpettine: mq 30.015 +Area Piano Marina: mq 9.265);
- la superficie totale interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è pari a mq 94.171 ("Magnafova": mq 30.113,00 +PP11: mq 53.334 mq +PP17: mq 10.724)

La compensazione avviene nel rispetto del principio della redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale indicata dalla L.R. 23 novembre 2011, n. 22 (*art. 11 comma.1 lett.b "possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale"*) e del successivo Regolamento Regionale n. 6 del 08.08.2012 approvato con D.G.R. n. 1156 del 1.08.2012 (*art. 18 comma 1 lettera a) "Possono, comunque essere adottate varianti al PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale"*), senza comportare nuovo consumo di suolo rispetto alla previsione del PRG vigente.