



COMUNE DI MONDOLFO

Provincia di Pesaro e Urbino

COPIA DI VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CONVOCAZIONE PRIMA

SEDUTA PUBBLICA

Numero 99 Data 23/12/2024	Oggetto: VARIANTE PARZIALE RELATIVA A DUE AREE PRODUTTIVE IN LOCALITA' MAROTTA E AD ALCUNE AREE ALL'INTERNO DEL P.R.G. VIGENTE. APPROVAZIONE DOCUMENTO PROGRAMMATICO
--	---

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventitre del mese di dicembre alle ore 18:30, in Mondolfo, nella sala delle adunanze del Consiglio, convocato per determinazione della Presidente, previ avvisi notificati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Al momento della trattazione dell'argomento indicato in oggetto, sono presenti ed assenti i Signori:

		Presente	Assente
Barbieri Nicola	Sindaco	P	
Diotallevi Carlo	Vice Sindaco	P	
Andreoni Alice	Consigliere	P	
Tinti Raffaele	Consigliere	P	
Pennoni Serena	Presidente	P	
Caporaletti Davide	Consigliere		A
Mattioli Even	Consigliere	P	
Boschini Alessia	Consigliere	P	
Tiritiello Filomena	Consigliere	P	
Andreoli Matteo	Consigliere	P	
Franceschini Elisa	Consigliere	P	
Fuligni Agnese	Consigliere	P	
Bonacorsi Anteo	Consigliere	P	
Mancini Samuele	Consigliere	P	
Gentili Marco	Consigliere	P	
Cecarini Luisa	Consigliere	P	
Tonelli Alessandro	Consigliere	P	

Assegnati 17
In carica 17

Presenti 16
Assenti 1

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede la Dott.ssa Pennoni Serena in qualità di Presidente.

Assiste il Dott. Mazzanti Gianluca in qualità di Segretario Comunale.

Vengono dalla Presidente nominati scrutatori i Signori:

Boschini Alessia, Fuligni Agnese, Tonelli Alessandro

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE RELATIVA A DUE AREE PRODUTTIVE IN LOCALITA' MAROTTA E AD ALCUNE AREE ALL'INTERNO DEL P.R.G. VIGENTE. APPROVAZIONE DOCUMENTO PROGRAMMATICO

LA PRESIDENTE

Presenta il punto all'ordine del giorno e chiede alla Consiglieria Boschini di comunicare al Consiglio l'esito della votazione della Commissione Consiliare "Assetto ed uso del territorio" sulla proposta di deliberazione.

La Consiglieria Boschini ne comunica l'esito favorevole.

La Presidente cede la parola al Sindaco Barbieri per l'illustrazione della proposta di deliberazione.

Nel corso del dibattito intervengono i Consiglieri Bonacorsi e Boschini e, in risposta ad alcune richieste di chiarimento, l'arch. Fabiano Zigliani, Funzionario Responsabile del 4^a Settore.

I relativi interventi e le dichiarazioni rese nel corso della discussione sono registrati e conservati su supporto magnetico come previsto all'art. 104, comma 6, del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale. Il resoconto integrale audio-video della seduta viene pubblicato nel portale istituzionale all'interno della sezione "Servizio registrazione audio-streaming Consiglio Comunale".

Al termine la Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

“

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL 4^a SETTORE

PREMESSO CHE:

- con provvedimento commissariale n. 111 del 12.11.2005 è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale, che fu adottato dal Consiglio Comunale con delibera 109 del 10.10.2000;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 19.02.2015, e s.m.i., è stato approvato il Piano Regolatore Generale per la parte di territorio acquisita al Comune di Mondolfo in conformità con quanto stabilito dalla L.R. n. 15 del 23.06.2014 avente per oggetto "Distacco della frazione di Marotta dal Comune di Fano e incorporazione nel Comune di Mondolfo. Mutamento delle rispettive circoscrizioni comunali";

- nel corso delle cicliche crisi che si sono succedute negli ultimi anni, 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 la congiuntura economica, che ha di fatto negativamente inciso nel comparto edilizio, ha reso insostenibili gli investimenti per l'attuazione di molte delle aree già previste a causa della contrazione del mercato;

- a seguito delle suddette difficoltà di attuazione di alcune aree edificabili, l'Amministrazione comunale, con la variante urbanistica approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 06.03.2018, ha accolto la richiesta dei proprietari di modifica di una delle aree edificabili sita nel comparto edificatorio denominato "Magnafava", in località ex area PEEP di San Sebastiano a Mondolfo, classificato dal P.R.G. come "Zona residenziale di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a", destinandola a "Zona di verde privato e di conservazione volumetrica - F5";

- con il perdurare della crisi e la conseguente difficoltà di attuazione dei comparti edificatori, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 22.11.2021, l'Amministrazione comunale ha inoltre

accolto la richiesta di stralcio inoltrata dai proprietari di mq 13.000 di aree edificabili, ricadenti nel Comparto PP11 con destinazione urbanistica "C1b-zone residenziali di espansioni semintensiva di collina" del PRG vigente, trasformandoli in Zona agricola E;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 22.11.2021, l'Amministrazione comunale ha inoltre accolto la richiesta di trasformazione di un'area sita in zona Piano Marina a Marotta, precedentemente classificata come Zona agricola E, in Zona di verde privato e di conservazione volumetrica F5;

- al contempo facendo seguito a valutazioni relative ad uno sviluppo alternativo che il territorio e il PRG potrebbero avere in adeguamento alle problematiche sopra evidenziate, sono emerse diverse richieste che hanno già dato luogo ad una evoluzione dello strumento di pianificazione che contempli nuove aree e soggetti economici in grado di attivare circuiti virtuosi dal punto di vista economico, occupazionale e produttivo;

- l'Amministrazione Comunale, valutando positivamente lo sviluppo urbanistico per il territorio relativo alle aree produttive esistenti adiacenti all'autostrada A14, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 21.12.2016, ha approvato definitivamente l'estensione, in variante al PRG, dell'area produttiva sita in località Marotta, via Sterpettine, unitamente al planivolumetrico dell'intervento edilizio relativo all'insediamento di una nuova attività produttiva;

- la suddetta variante ha ampliato l'area produttiva "D2 - Zona artigianale-industriale di completamento" esistente in via Sterpettine, a monte dell'A14, applicando 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;

- stante la situazione di crisi nel settore edilizio, poiché molti altri proprietari di terreni ricompresi in aree edificabili del territorio comunale ne hanno chiesto la retrocessione in "Zona Agricola – E", l'estensione dell'area interessata dalla suddetta variante al PRG di via Sterpettine, è stata compensata dalla trasformazione di alcune di quelle aree edificabili, nel rispetto del principio della redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale indicata dalla L.R. 23 novembre 2011, n. 22 e del successivo Regolamento Regionale n. 6 del 08.08.2012 approvato con D.G.R. n. 1156 del 01.08.2012 senza comportare nuovo consumo di suolo rispetto alla previsione del PRG vigente;

PRESO ATTO CHE:

- il protrarsi delle condizioni di crisi nel settore edilizio continua a motivare molti proprietari di terreni ricompresi in aree edificabili del territorio comunale nel richiedere che i terreni di loro proprietà possano tornare ad assumere destinazione agricola in luogo della destinazione che il P.R.G. vigente ha loro assegnato;

- a tal proposito in particolare:

- con nota prot. n. 32824 del 12.11.2019 i Sigg. Angeletti Gabriele, Angeletti Giancarlo, Angeletti Luigino, Angeletti Sandrino in qualità di proprietari del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio 12 mappale 1164-753, congiuntamente ai Sigg. Bernacchia Antonietta, Bernacchia Cristina e Tomassetti Nicolina, in qualità di proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio 12 mappale ex 1075 (oggi 1358p, 1361 e 1359), ricadenti nel comparto edificatorio "Magnafova" avente destinazione urbanistica "Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a" del PRG vigente hanno chiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in "Zona Agricola – E";

- con nota prot. n. 22599 del 10.09.2020 i Sigg. Bernacchia Antonietta, Bernacchia Cristina e Tomassetti Nicolina, in qualità di proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio 12 mappale 1358, 1359 e 1361, ricadenti nel comparto edificatorio "Magnafova" avente destinazione urbanistica "Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a" del PRG vigente hanno richiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in "Zona Agricola – E";

- con nota prot. n. 17566 del 30.05.2024 il Sig. Battistelli Olindo, in qualità di proprietario del terreno

identificato al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio 13 mappale 497/parte e 344, ricadente nel comparto edificatorio "Magnafova" avente destinazione urbanistica "Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a" del PRG vigente ha chiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in "Zona Agricola – E";

- con nota prot. n. 30859 del 22.10.2021 i sigg. Carloni Gianluca, Ciuccoli Anna Dea, Carloni Francesco, Carloni Giampaolo e Carloni Diana, in qualità di proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio n. 6 mappali 4, 5, 6, 7, 202, 423 ricadenti nel comparto PP11 avente destinazione urbanistica "C1b-zone residenziali di espansioni semintensiva di collina" del PRG vigente, hanno richiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in "Zona Agricola – E";

- con nota prot. n. 32138 del 06.11.2019 i sigg. Piersanti Ulderico e Bertuccioli Elena, in qualità di proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio n. 6 mappali 11, 256, 485, 267, ricadenti nel comparto PP11 avente destinazione urbanistica "C1b-zone residenziali di espansioni semintensiva di collina" del PRG vigente, hanno richiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in "Zona Agricola – E";

- con nota prot. n. 8592 del 17.03.2023 la signora Tinti Carla in qualità di proprietaria dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al Foglio n. 14 mappali 424 e 427 e dell'attiguo fabbricato identificato con il mappale 265, ricadenti nel comparto PP17 avente destinazione urbanistica "D3-zone artigianale-industriale" del PRG vigente, ha richiesto una variante urbanistica per lo stralcio dal comparto PP17 e la trasformazione della destinazione urbanistica dei terreni di sua proprietà;

- per quanto riguarda invece le richieste pervenute circa le espansioni di aree artigianali esistenti, queste coincidono con la volontà dell'Amministrazione comunale di valorizzare le imprese che operano ed investono sul territorio, generando circuiti virtuosi in termini economici ed occupazionali andando ad intervenire su aree localizzate nella fascia infrastrutturale dell'A14 senza arrecare danni significativi all'ambiente del territorio comunale;

- con nota prot. n. 32892 del 16.10.2024 la società So.Di.Co., che nel 2022 ha definitivamente trasferito la sua sede nel Comune di Mondolfo nella suddetta area produttiva di via Sterpettine, ha manifestato l'interesse ad espandere i propri spazi su terreni adiacenti al lotto esistente, in modo da poter riorganizzare nel plesso principale alcune attività ancora disperse sul territorio e rendere sempre più efficiente l'organizzazione delle lavorazioni aziendali;

- con nota prot. n. 38960/2024 del 09.12.2024 la società Lavanderia Adriatica s.r.l. storicamente avente sede in Mondolfo, ha chiesto a questa Amministrazione di poter estendere la propria attività, sita in zona Piano Marina a Marotta, a valle dell'autostrada A14, su terreni adiacenti al lotto esistente in via Perugino, in modo da poter ampliare e migliorare l'offerta delle proprie lavorazioni aziendali;

DATO ATTO CHE:

- le aree, situate in Mondolfo, località ex area PEEP di San Sebastiano lungo Viale Vittorio Veneto Strada Provinciale n. 17, sono individuate 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., all'interno della lottizzazione definita "Magnafova" che prevede tre comparti unitari di intervento da assoggettare a un progetto di massima planivolumetrico, individuati da perimetri di comparto obbligatorio, oltre all'area a verde privato con conservazione volumetrica F5;

- le aree ricadenti nel comparto PP11, situate in Mondolfo, in località Capoluogo lungo la strada provinciale n.17 via Fano nell'area compresa il residence "Gli ulivi", Via Buona Cesta e Via Buona Cesta Maggiore, sono individuate dal P.R.G. come zona residenziale di espansione di tipo semintensivo, identificate dalla scheda delle NTA del PRG come Zona C1b "Comparto PP11" 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

- le aree situate in Mondolfo lungo la strada Statale n. 424 della Val Cesano, confinanti con un parco fotovoltaico di recente realizzazione, sono individuate dal P.R.G. come zona artigianale-produttivo D3 individuata nella scheda Comparto PP17 delle NTA del PRG, 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

- i terreni interessati dalla variante urbanistica nell'area artigianale di via Sterpettine, a monte dell'A14, nel PRG vigente, sono classificate con destinazione urbanistica "Zona Agricola" E da modificare in "D2 - Zona artigianale-industriale di completamento";

- i terreni interessati dalla variante urbanistica nell'area artigianale in zona Piano Marina a Marotta, a valle dall'A14, nel PRG vigente hanno la destinazione urbanistica "Zona Agricola" E1 da modificare in "D2 - Zona artigianale-industriale di completamento";

CONSIDERATO CHE:

- 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

- la superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è di mq 30.113,00 e riguarda l'intero Comparto A;

- a seguito della richiesta di declassamento a Zone Agricole da parte dei proprietari dei terreni ricompresi all'interno del comparto attuativo PP11, vista la complessa articolazione del piano, anche dal punto di vista dell'assetto proprietario, lo stralcio delle aree comporta il ridisegno complessivo delle previsioni urbanistiche dell'intera area ed un cospicuo ridimensionamento della capacità edificatoria vigente;

- vista la posizione e la dimensione dei terreni da stralciare dal perimetro del comparto PP11, la presente variante comporta:

- ❖ la soppressione dell'intero comparto attuativo PP11 e l'eliminazione della corrispondente scheda allegata alle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- ❖ il declassamento delle suddette aree, oggi edificabili, dall'attuale destinazione urbanistica a zona agricola;
- ❖ 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;

- le nuove aree sono assoggettate alle destinazioni d'uso più coerenti con le caratteristiche urbanistiche generali della zona e a ciascuno dei nuovi lotti ex Comparto PP11 viene quindi assegnata una nuova specifica destinazione urbanistica come da tabella seguente:

Ditta proprietaria	Foglio mappa	Particelle	Superfici e	Totali superfici	Destinazione VIGENTE	Destinazione VARIANTE	Aree Agricole	Aree Edificabili	Capacità edificatori a Variante
Carlone Diana, Carlone Francesco, Carlone Giampaolo, Carlone Gianluca, Ciuccoli Anna Dea	6	4	6.922,00	32.441,00	C1b	E1	32.441,00		
	6	5	1.800,00						
	6	6	316,00						
	6	7	6.538,00						
	6	202	15.076,00						
	6	423	1.789,00						
Piersanti Ulderico, Bertuccioli Elena	6	11p	7.282,00	9.686,00	C1b	E1	9.686,00		
	6	265	7,00						
	6	257p	2.080,00						
	6	485p	236,00						
Edilmef s.r.l.	6	1	11.690,00	15.707,00	C1b	B1b		3.452,00	1.035,60
			E1			8.238,00			
	6	201	4.017,00			B1b		1.048,00	314,40
			E1			2.969,00			
Artibani Alberto, Gimignani Tiziana	6	372p	1.390,00	1.390,00	C1b	B1b		1.390,00	417,00
Costruzioni Edili di Massimo	6	499p	1.794,00	1.794,00	C1b	B1b		1.794,00	538,20

Secchiaroli & C. s.a.s., Secchiaroli Massimo & Beciani Samuele s.n.c.									
Carloni Maurizio	6	500p	915,00	915,00	C1b	B1b		915,00	274,50
TOTALE MQ				61.933,00			53.334,00	8.599,00	2.579,70

- a seguito della variante urbanistica si ottiene pertanto un consistente risparmio di consumo del suolo edificabile, pari a 53.334 mq che resteranno agricoli e quindi permeabili, 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 secondo la seguente tabella;

parametri	vigente	proposta di variante
AREA IN VARIANTE AGRICOLA		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP11	Eliminazione
destinazione d'uso	C1a	E1
Superficie territoriale	53.334 mq	--
AREA EDIFICABILE RIMANENTE		
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 quanto attiene le prescrizioni e i parametri delle residue aree edificabili del Comparto confermate dalla 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 con l'indicazione 5* e saranno sottoposte a planivolumetrico per la definizione puntuale della realizzazione della strada e del verde;

- l'indice edificatorio, coerentemente con quanto già previsto nella scheda Comparto PP11, eliminata a seguito della variante, è ridotto a 0,3 mq/mq; tale prescrizione, verrà recepita all'interno del suddetto art. 13 delle N.T.A.;

- a seguito della richiesta di 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 un cospicuo ridimensionamento della capacità edificatoria vigente come da tabella seguente:

Ditta proprietaria	Foglio mappa	Particelle	Superficie	Totali superfici	Destinazione VIGENTE	Destinazione VARIANTE	Aree Agricole	Aree Edificabili	Capacità edificatoria Variante
Tinti Carla	14	424p	5.855,00	10.724,0	D3	E	10.724,0		

	14	427	3.293,00	0	D3	E	0		
	14	265	1.576,00		F5	F5			
Mondolfo Capital s.r.l.	14	437	112,00	16.486,00	D3	D3		16.486,00	5.770,10
	14	460	16.374,00						
TOTALE MQ				27.210,00			10.724,00	16.486,00	5.770,10

- a seguito della variante urbanistica si ottiene pertanto 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

RILEVATO CHE:

- il Servizio Urbanistica, nel corso dell'istruttoria, ha verificato le richieste dei proprietari, valutando le peculiarità e le problematiche delle aree, l'attuabilità delle modifiche previste nonché l'opportunità di procedere alla variante urbanistica al fine di operare perseguendo gli indirizzi dell'amministrazione comunale;

- l'area interessata dalla variante urbanistica nell'area di via Sterpettine ha una superficie territoriale di mq 18.350,00, 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; pertanto, considerando il previsto indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq, l'area in variante è dotata di una Superficie Utile

Lorda (SUL) pari a mq 9.175;

- la variante prevede inoltre la trasformazione dalla destinazione urbanistica vigente "E2 – Zona di incentivazione delle coltivazioni arboree" in "D2 - Zona artigianale-industriale di completamento" di un'area, pari a mq 11.701,00, su tale area insiste il vincolo Fascia di vincolo autostradale di inedificabilità che viene confermato secondo le norme vigenti;

- ai sensi dell'art. 77 comma E) delle N.T.A. del P.R.G. vigente le aree all'interno delle fasce di rispetto, pur rimanendo comunque non edificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici UF e UT, ma non possono essere utilizzate ai fini del calcolo delle superfici a standard di legge; pertanto, considerando il previsto indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq, l'area in variante è dotata di una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 5.850,50;

- per quanto sopra 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 VIA STERPETTINE IN PROGETTO		
destinazione d'uso	Zona E1	Zona D2
Superficie territoriale	18.350,00 mq	18.350,00 mq
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

- 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", come da tabella seguente:

Ditta proprietaria	Foglio mappa	Parti celle	Superficie	Totali superfici	Destinazione VIGENTE	Destinazione VARIANTE	Aree Artigianali Produttive	Aree Edificabili	Capacità edificatoria Variante
Lavanderia adriatica s.r.l.	16	203	249,00	8.010,00	E1	D3	8.010,00	8.010,00	4.005,00
Sperandini G., Volpini G., Volpini M., Volpini R.	16	273p	381,00		E1	D3			
	16	471p	885,00		E1	D3			
	16	503p	6.495,00		E1	D3			
Comune di Mondolfo	16	195p	390,00	1.255,00	E1	D3	1.255,00	1.255,00	627,50
	16	204	428,00		E1	D3			

	16	205	67,00		E1	D3			
	16	206	66,00		E1	D3			
	16	214	304,00		E1	D3			
TOTALE MQ				9.265,00			9.265,00	9.265,00	4.632,50

- 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; pertanto considerando il previsto indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq, l'area in variante in zona Piano Marina a Marotta è dotata di una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 4.632,50;

- la superficie territoriale interessata dalla variante urbanistica dell'estensione dell'area produttiva di Piano Marina che dovrà assumere la nuova destinazione urbanistica D2 ha un'estensione reale pari a mq 9.265 (nuova area edificabile) secondo il seguente prospetto:

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

EVIDENZIATO CHE:

- dalle risultanze delle operazioni di rilevazione è emerso che all'interno dell'area di Piano Marina sono comprese alcune aree di proprietà comunale, mappali 195 parte, 204, 205, 206, 214 del F. 16 di Mondolfo, per un totale di mq. 1.255 di superficie;

- i suddetti mappali costituiscono la vecchia sede viaria dell'ex via Clementina in zona Piano Marina che si collegava con la via Sterpettine superando l'autostrada con un cavalcavia oggi demolito;

- la cartografia in variante tiene conto della demolizione del vecchio cavalcavia sull'autostrada e dell'interruzione della via Perugino nel tratto a valle dell'A14, pertanto la variante oggetto del presente atto costituisce anche un'importante valorizzazione del patrimonio comunale;

VERIFICATO CHE:

- la variante in oggetto persegue l'obiettivo, fissato dalla normativa regionale, di compensare il territorio oggetto di trasformazione in area produttiva con pari territorio da riportare a destinazione urbanistica E – agricola come riportato nella tabella seguente:

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, Bertuccioli Elena	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	
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 mq,					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 mq.					11.701,00

Area Variante località Piano Marina					
Lavanderia adriatica s.r.l.	F16 mapp. 203	Via Perugino	Zona E1		249,00
Sperandini G, Volpini G., Volpini M, e Volpini R.	F16 mapp. 273, 471, 503	Via Perugino	Zona E1		7.761,00
Comune di Mondolfo	F16, mapp. 214, 195p, 205, 204, 206	Via Perugino	Zona E1		1.255,00
Sub Totale mq.					9.265,00
Totale aree				94.171,00	39.316,00

CONSIDERATO CHE:

- 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);

- per quanto sopra la superficie totale interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è pari a mq 94.171 ("Magnafava": mq 30.113,00 +PP11: mq 53.334 mq +PP17: mq 10.724);

- le aree interessate dalle varianti di via Sterpettine e Piano Marina sono quindi ampiamente compensate dalla riduzione delle aree edificabili di cui ai punti precedenti nel rispetto del principio della ridistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale indicata dalla L.R. 23 novembre 2011, n. 22 e del successivo Regolamento Regionale n. 6 del 08.08.2012 approvato con D.G.R. n. 1156 del 01.08.2012 senza comportare nuovo consumo di suolo rispetto alla previsione del PRG vigente;

RITENUTO CHE:

- al fine di poter valutare al meglio le caratteristiche progettuali proprie degli interventi, questi ultimi dovranno essere sottoposti a planivolumetrico attuativo da approvare in Giunta Municipale il quale dovrà anche interessare le parti pertinenti in un progetto volto alla complessiva limitazione dell'impermeabilizzazione delle aree interessate;

- le risorse derivanti dagli interventi oggetto del presente atto dovranno essere utilizzate per progetti sul territorio in grado di perseguire anche obiettivi di rinaturalizzazione, deimpermeabilizzazione o a riportare il suolo consumato a suolo in grado di assicurare i servizi ecosistemici dei suoli naturali;

- per le motivazioni sopraesposte la variante richiesta è da ritenersi urbanisticamente ammissibile e migliorativa rispetto al quadro vigente, sia per quanto riguarda gli aspetti relativi alle capacità edificatorie generali e al contenimento di consumo di suolo, eventualmente richiesto dalle realtà produttive per localizzare altrove una sede di maggiori dimensioni, sia rispetto al preoccupante stato di stagnazione delle attività economiche, legate anche al comparto edile, per cui l'interessamento ad investire nel territorio da parte di attività economiche strutturate è visto come un'opportunità per l'intera economia comunale;

- la presente proposta progettuale può essere approvata con la modifica succitata e adottata ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023;

DATO ATTO CHE:

- per tutti i parametri e gli aspetti sia metrici che progettuali non espressamente definiti dalle schede e dagli elaborati allegati è prescrittivo quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente;

- il documento programmatico relativo alla variante al P.R.G. vigente in oggetto, art. 15, comma 1 L.R. 19 del 30.11.2023, è costituita dalla seguente documentazione tecnica:

- All. 01) – Relazione urbanistica illustrativa;
 - schede di confronto prg vigente e variante
- All. 02) – SCHEDA N. 1 _ area Sterpettine – scala 1:2000;
- All. 03) – SCHEDA N. 2 _ area Piano Marina” – scala 1:2000;
- All. 04) – SCHEDA N. 3 _ area “Magnafava – scala 1:2000;
- All. 05) – SCHEDA N. 4 _ area PP11 – – scala 1:2000;
- All. 06) – SCHEDA N. 5 _ area PP17 – scala 1:2000;
- estratti NTA del PRG
- All. 07) – SCHEDA COMPARTO PP11 _ vigente;
- All. 08) – Art. 13 _ vigente – variante;
- All. 09) – SCHEDA COMPARTO PP17 _ vigente – variante;
- All. 10) – Rapporto preliminare di V.A.S.;

- Ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, in materia di trasparenza dell’attività della pubblica amministrazione, la bozza del presente atto e la conseguente deliberazione verranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Mondolfo, quale condizione di efficacia dell’atto stesso;

VISTI:

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni;
- la Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023;
- l’art. 42, comma 2, lett. b) del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- i seguenti pareri espressi a termine dell’art. 49, comma 1, del T.U.E.L. emanato D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 dal:
 - Responsabile del Servizio Urbanistica: “Si esprime parere di conformità in ordine alla regolarità tecnica dell’atto proposto”;
 - Responsabile del Servizio Ragioneria: “Si esprime parere di conformità in ordine alla regolarità contabile dell’atto proposto”;

PROPONE

1) di APPROVARE il documento programmatico relativo alla presente variante al P.R.G. vigente relativa a due aree produttive in località Marotta e ad alcune aree all’interno del P.R.G. vigente a compensazione territoriale della nuova previsione, così come formulata nella parte narrativa del presente atto, per l’avvio del procedimento di approvazione della variante al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 15 della Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023;

2) di STABILIRE che il documento programmatico relativo alla variante di cui al punto 1) è costituita dai seguenti elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale:

- All. 01) – Relazione urbanistica illustrativa;
 - schede di confronto prg vigente e variante
- All. 02) – SCHEDA N. 1 _ area Sterpettine – scala 1:2000;
- All. 03) – SCHEDA N. 2 _ area Piano Marina” – scala 1:2000;
- All. 04) – SCHEDA N. 3 _ area “Magnafava – scala 1:2000;
- All. 05) – SCHEDA N. 4 _ area PP11 – – scala 1:2000;
- All. 06) – SCHEDA N. 5 _ area PP17 – scala 1:2000;
- estratti NTA del PRG
- All. 07) – SCHEDA COMPARTO PP11 _ vigente;
- All. 08) – Art. 13 _ vigente – variante;
- All. 09) – SCHEDA COMPARTO PP17 _ vigente – variante;
- All. 10) – Rapporto preliminare di V.A.S.;

3) di STABILIRE che al fine di poter valutare al meglio le caratteristiche progettuali proprie degli interventi, questi ultimi dovranno essere sottoposti a planivolumetrico attuativo da approvare in Giunta Municipale il quale dovrà anche interessare le parti pertinenti in un progetto volto alla complessiva limitazione dell'impermeabilizzazione delle aree interessate;

4) di STABILIRE infine che le risorse derivanti dagli interventi oggetto del presente atto dovranno essere utilizzate per progetti sul territorio in grado di perseguire anche obiettivi di rinaturalizzazione, deimpermeabilizzazione o a riportare il suolo consumato a suolo in grado di assicurare i servizi ecosistemici dei suoli naturali;

5) di DEPOSITARE la variante di cui al punto 1) e pubblicare l'avviso di deposito all'Albo pretorio del Comune di Mondolfo, a norma dell'art. 15 della Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023;

6) di CONVOCARE la prima conferenza di CeVI per la presentazione e la valutazione del documento programmatico e per lo svolgimento della fase di consultazione preliminare ai fini della VAS;

7) di STABILIRE che il Responsabile del Procedimento, è l'Arch. Fabiano Zigliani Responsabile del 4^ Settore - Urbanistica;

”

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la sopradescritta proposta di deliberazione;

DATO ATTO che la suddetta proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art.147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica del Funzionario Responsabile del 4^ Settore espresso in data 17.12.2024;

DATO ATTO che la stessa proposta di deliberazione, comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, è corredata, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, del parere favorevole di regolarità contabile del Funzionario Responsabile del 2^ Settore espresso in data 17.12.2024;

VISTO che con nota prot. n. 40201 del 18.12.2024 è stato richiesto sulla proposta di deliberazione il parere della Commissione Consiliare "Assetto ed uso del territorio" e che la stessa, in data 19.12.2024, ha espresso parere favorevole;

Con la presenza di n. 16 componenti e di n. 11 votanti, con voti favorevoli n. 11 e con l'astensione di n. 5 Consiglieri (Bonacorsi Anteo, Cekarini Luisa, Gentili Marco, Mancini Samuele e Tonelli Alessandro), legalmente espressi in modo palese per alzata di mano,

DELIBERA

di APPROVARE la proposta di deliberazione sopra riportata.

Del che è stato redatto il presente verbale, che viene così sottoscritto:

La Presidente

F.to Dott.ssa Pennoni Serena

Il Segretario Comunale

F.to Dott. Mazzanti Gianluca

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.