

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.**

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

## ***Rapporto preliminare di Screening***

Ai sensi art. 12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.eii.

**DICEMBRE 2024**

**Arch.Fabio Uguccione**  
Viale delle province, 8 - 61037 Mondolfo (PU)  
+39 3283159776  
[info@fabiouguccionearchitetto.com](mailto:info@fabiouguccionearchitetto.com)

## INDICE

PREMESSA.....	3
Sezione 1 – INFORMAZIONI GENERALI .....	4
1.1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PRG.....	4
1.1.1 – AREA PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.....	4
1.1.2 – AREA PRODUTTIVA DI PIANO MARINA.....	5
1.1.3 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE “MAGNAFAVA” .....	7
1.1.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PP11.....	8
1.1.5 – AREA PRODUTTIVA EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PP17.....	9
1.2 - SOGGETTI COINVOLTI .....	9
1.3 - MOTIVAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ .....	9
1.4 - DEFINIZIONE DELLE FASI OPERATIVE DELLA PROCEDURA.....	10
1-5 - ELENCO DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE IN CONSULTAZIONE.....	10
Sezione 2 - RILEVANZA DELLA VARIANTE AL PRG.....	12
Sezione 3 – CARATTERISTICHE DEL PROGETTO E DELLA VARIANTE AL PRG .....	14
3.1 - INQUADRAMENTO STRATEGICO E ATTUATIVO DEL PIANO.....	14
3.1.1 – AREA PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.....	14
3.1.2 – AREA PRODUTTIVA DI PIANO MARINA.....	15
3.1.3 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE “MAGNAFAVA” .....	16
3.1.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PP11.....	16
3.1.5 – AREA PRODUTTIVA EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PP17.....	18
3.2 - INQUADRAMENTO DEL LOTTO.....	19
3.2.1 – AREA PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.....	19
3.2.2 – AREA PRODUTTIVA DI PIANO MARINA.....	20
3.2.3 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE “MAGNAFAVA” .....	21
3.2.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PP11.....	22
3.2.5 – AREA PRODUTTIVA EDIFICABILE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PP17.....	23
3.3 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO .....	24
3.4 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO STRATEGICO IN MATERIA AMBIENTALE .....	25
3.5 - RELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE PERTINENTI i.....	25
Scheda di sintesi della variante .....	28
Come influenza altri piani o programmi?.....	30
SINTESI.....	33
Sezione 4 – CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE .....	34
4.1 - DEFINIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE.....	34
Sezione 5 – CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI .....	35
5.1 - VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI .....	35
5.2 - FAUNA, VEGETAZIONE ED ECOSISTEMI.....	35
5.3 - IMPLICAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO.....	35
5.4 - PAESAGGIO, BENI CULTURALI, STORICI ED ARCHEOLOGICI.....	35
5.5 - CONSUMO DI RISORSE NON RINNOVABILI.....	36
5.6 - EFFETTI INDOTTI SULLA SALUTE UMANA, CONSUMI DI ENERGIA.....	36
5.7 - CONSUMO DI RISORSE IDRICHE.....	36
5.8 - ACQUE REFLUE PRODOTTE.....	37
5.9 - RIFIUTI PRODOTTI.....	37
5.10 - CARATTERE CUMULATIVO DEGLI EFFETTI.....	37
5.11 - NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI.....	37
5.12 - RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE.....	37
5.13 - ENTITA' ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI E DIMENSIONE DELLE AREE INTERESSATE.....	37
5.14 - VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA.....	37
5.15 - UNITA' AMBIENTALI SENSIBILI DI CUI VERIFICARE LA PRESENZA SULLE AREE INTERESSATE DAL PIANO O	
PROGRAMMA.....	38
5.16 - EFFETTI SU AREE O PAESAGGI RICONOSCIUTI COME PROTETTI A LIVELLO NAZIONALE, COMUNITARIO O	
INTERNAZIONALE.....	38
Conclusione - VALUTAZIONE FINALE DEI RISULTATI DEL RAPPORTO PRELIMINARE.....	39
VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE ALLA LOTTIZZAZIONE.....	39
VALUTAZIONE FINALE.....	39

## PREMESSA

Oggetto del presente rapporto preliminare di Screening per verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica è il procedimento di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del comune di Mondolfo che riguarda aree puntuali del territorio ed in particolare:

- 1) l'espansione dell'area edificabile di tipo artigianale - produttiva esistente sita 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 sita 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).



Individuazione delle aree in variante nel territorio comunale

Il presente Rapporto Preliminare, viene redatto ai sensi della vigente legislazione comunitaria, statale e regionale riguardante la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi (Direttiva 2001/42/CE, D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., L.R. 6/2007) con particolare riferimento all'Aggiornamento delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1647/2019, e successivi Decreti VAA 13/2020 e VAA 198/2021. La presente variante determina l'uso di piccole aree a livello locale e ricade tra le tipologie di cui al comma 3 dell'art. 6 del D.lgs. 152/2006.

Il Rapporto Preliminare, tenuto conto del carattere modesto della modifica, seguirà una valutazione qualitativa finalizzata a verificare i possibili effetti/impatti sull'ambiente e ad individuare indicatori ambientali in grado di poter misurare tali impatti.

## Sezione 1 – INFORMAZIONI GENERALI

### 1.1 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PRG

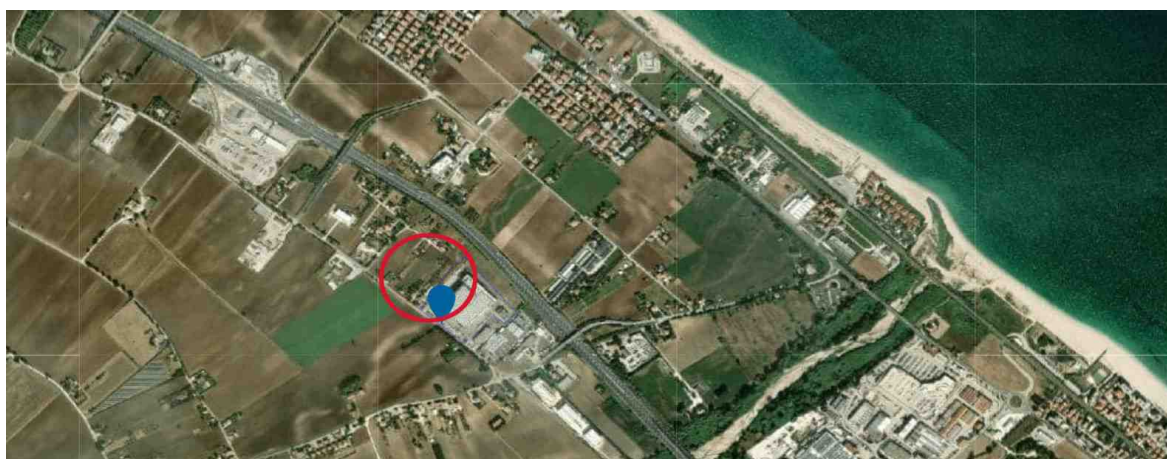
La variante prevede di agire sul P.R.G. vigente apportando due tipologie di modifica.

L'estensione di due aree artigianali produttive esistenti, ubicate lungo l'autostrada, su terreni agricoli contigui a quelli già edificati compensando le nuove capacità edificatorie che ne derivano con la retrocessione in zone agricole di tre aree di lottizzazione, con capacità edificatoria, localizzate ai piedi del capoluogo.

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.

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;

#### 1.1.1 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.



1) Inquadramento dell'area produttiva di via Sterpettine con indicazione dell'area in variante

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 più di 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.

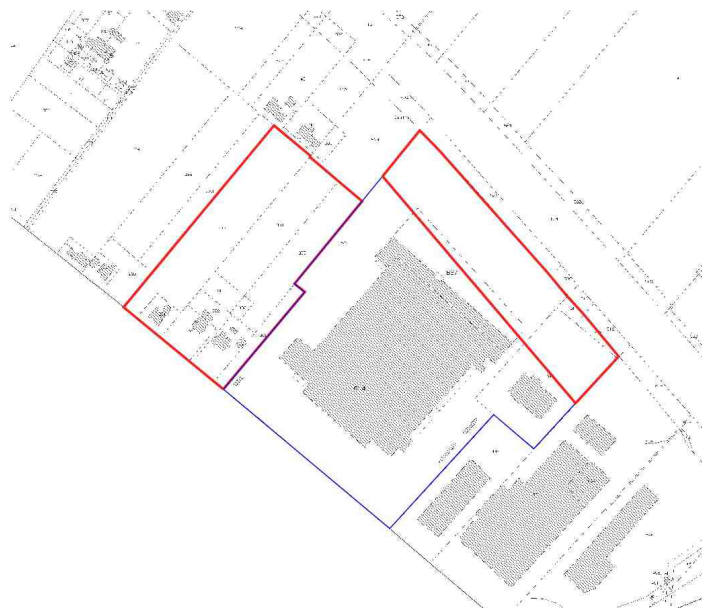
La società ha manifestato all'amministrazione comunale di Mondolfo l'interesse ad espandere ulteriormente la propria attività su terreni adiacenti al lotto esistente, oggi diventati di sua proprietà. L'estensione è funzionale a rendere sempre più efficiente l'organizzazione delle operazioni di produzione 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.

Dal punto di vista localizzativo l'estensione dell'area produttiva consente lo sviluppo ordinato del sistema produttivo in relazione alle caratteristiche favorevoli del contesto territoriale e infrastrutturale dell'area. Attraverso la presente variante l'Amministrazione comunale si prefigge l'obiettivo di soddisfare la richiesta di ampliamento dell'attività produttiva esistente trasformando aree attigue al lotto produttivo esistente da Zona agricola E a Zona produttiva di completamento D2, e compensando le aree oggetto di variante con ampie porzioni di territorio, oggi dotato di capacità edificatoria, da



riportare a destinazione E – agricola.

L'area oggetto di variante 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, è censita al catasto al Foglio n. 16 mappali 280-281-23-384-386-388-385-387-217-602 . L'area si estende complessivamente per 18.350 mq reali.



Stralcio Catastale delle aree oggetto di variante (in rosso)

Sul retro, lato nord est, 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 si affaccia lungo l'autostrada A14 ed è censita al catasto al Foglio n. 16 mappali 614 parte-637 parte-515-517-643 parte per una superficie di c.a. 11.701 mq, in parte di proprietà ed in parte nella disponibilità della società in forza 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. La presente variante comporta pertanto il cambio di destinazione d'uso per aree di complessivi 30.051mq

### 1.1.2 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI PIANO MARINA VIA PERUGINO.



2) Inquadramento dell'area artigianale produttiva di Piano Marina con indicazione dell'area in variante

Negli anni '60 del secolo scorso, a seguito dell'espansione delle attività turistiche sulla costa, la famiglia Volpini ha aperto

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 di proprietà comunale 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'impianto di depurazione aziendale della Lavanderia Adriatica stessa. Nel corso degli ultimi anni 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.

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.



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).

Per quanto sopra è emerso che all'interno del perimetro delle aree in variante, sono compresi 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.

Il lotto produttivo esistente è a confine con la fascia di rispetto autostradale.

L'area oggetto di variante ha un'estensione di complessivi 9.265 mq.

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



3) Inquadramento dell'area residenziale in località San Sebastiano con indicazione dell'area in variante

L'area residenziale da retrocedere a zona agricola è invece sita a sud del centro storico 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.



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.

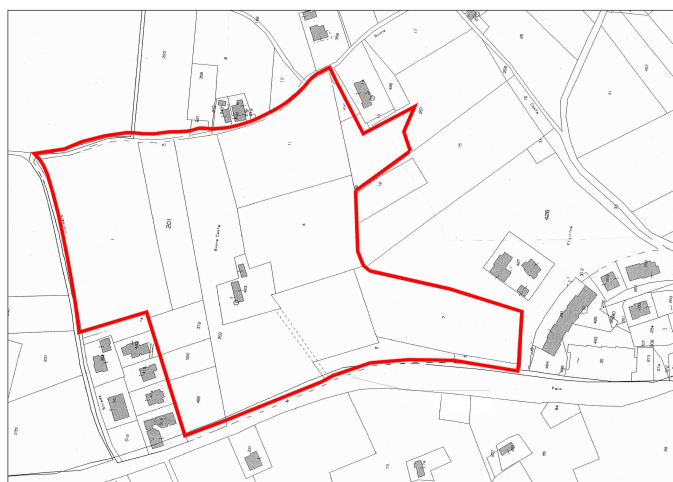
L'area si estende complessivamente per c.a 30.113 mq.

#### 1.1.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE DEL COMPARTO PP11 LUNGO VIA FANO.



4) Inquadramento dell'area residenziale lungo la strada provinciale n.17 via Fano, con indicazione dell'area in variante

La seconda area oggetto di variante da riportare a zona agricola risulta invece classificate dal vigente P.R.G. come zone residenziali 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.



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.

La superficie interessata dalla presente variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è di mq 53.334,00.



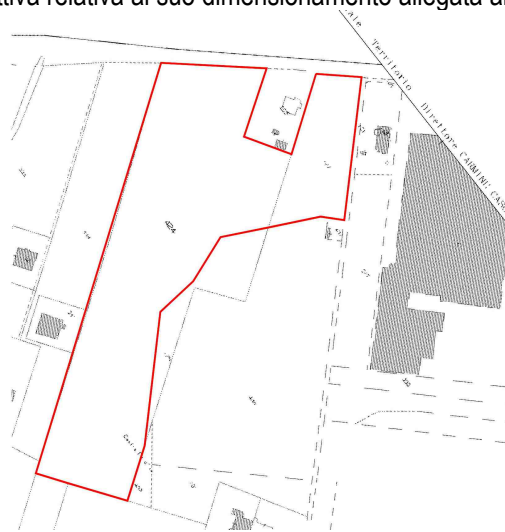
### 1.1.5 – AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DEL COMPARTO PP17 LUNGO S.S. 424 VAL CESANO.



5) Inquadramento dell'area artigianale produttiva lungo la Strada Statale 424 della Val Cesano (SS 424), con indicazione dell'area in variante

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.



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.

La superficie interessata dalla presente variante urbanistica relativa alle trasformazioni in “Zona Agricola - E” è di mq mq 10.724.

### 1.2 - SOGGETTI COINVOLTI

I soggetti coinvolti nella presente procedura di verifica di assoggettabilità sono i seguenti:

Autorità Procedente - Amministrazione che elabora il piano soggetto a verifica di assoggettabilità ovvero l'amministrazione che elabora e adotta il piano:

- Comune di Mondolfo.

Autorità Competente - Amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità mediante elaborazione di parere motivato:

- Provincia di Pesaro e Urbino.

Proponente - Soggetto pubblico o privato che elabora il piano, programma o progetto.

- Comune di Mondolfo.

### 1.3 - MOTIVAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

La VAS è un processo sistematico che valuta le conseguenze sul piano ambientale degli interventi proposti da piani o programmi al fine che tali conseguenze ed effetti siano affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale anche sul piano delle considerazioni sociali ed economiche.

Obiettivo della valutazione di sostenibilità è quello di individuare i potenziali impatti prima della loro elaborazione definitiva.

Il quadro di riferimento normativo per la redazione della presente Variante urbanistica è il seguente:

- la procedura di valutazione ambientale strategica (c.d. VAS) introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001, e recepita in Italia nella parte II del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006, ha lo scopo di analizzare l'impatto ambientale, inteso come alterazione quali/quantitativa sull'ambiente e sul patrimonio culturale, prodotto da atti e provvedimenti di pianificazione e programmazione o dalle loro modifiche, di competenza di un'autorità operante a livello nazionale, regionale o locale, da parte della autorità competente all'adozione del provvedimento finale di verifica dell'impatto;
- il D.lgs n.4 del 16.01.2008, primo decreto correttivo del D.Lgs 152/06, ha definitivamente disciplinato la normativa in materia di valutazione ambientale strategica, conformando la normativa nazionale alle previsioni vigenti a livello comunitario e prevedendo contestualmente l'obbligo per le Regioni di provvedere all'adeguamento del proprio ordinamento entro dodici mesi dall'entrata in vigore del citato decreto, nelle cui more ha statuito la diretta applicabilità della normativa vigente a livello nazionale;
- il D.lgs n. 128 del 29/06/2010, "Modifiche ed integrazioni al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'art. 12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69" ha modificato ed integrato il D.Lgs. 152/2006;
- le recenti legge n.108/2021 e legge n.233/2021 hanno introdotto nuove modifiche all'iter procedurale dello screening di VAS indicato all'art.12 del codice ambiente;
- la Regione Marche, nel Capo II "Valutazione Ambientale Strategica" della L.R. 12.06.2007 ha recepito la normativa in materia di V.A.S., individuando rispettivamente agli artt. 18 e 19 l'ambito di applicazione e le Autorità competenti in materia di VAS e demandando ai sensi dell'art.20 l'elaborazione delle Linee Guida per la definizione delle modalità di esecuzione delle relative procedure;
- in adempimento del suddetto art.20 della LR n.6/2007, la Giunta Regionale ha approvato la Deliberazione n.1400 del 20.10.2008 con oggetto: "LR n.6/2007 'Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000' art.20 – Approvazione delle 'Linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica', pubblicata sul B.U.R. Marche n.102 del 31.10.2008;
- la Regione ha successivamente approvato la D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010 con oggetto: "Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010", pubblicata sul B.U.R. Marche n. 2 del 11.01.2011;
- con deliberazione della Giunta Regionale n.1647 del 23.12.2019 la Regione Marche ha approvato le "Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010";
- in applicazione del punto 3 della D.G.R. 1647/2019 delle nuove Linee Guida VAS, la Regione Marche, con Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'aria e protezione naturalistica n.13 del 17/01/2020 ha emanato le indicazioni tecniche, i requisiti di qualità e i moduli per la Valutazione Ambientale Strategica;
- con successivo Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'aria e protezione naturalistica n.198 del 14/07/2021 è stato approvato il "Secondo documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica".

In particolare le linee guida disciplinano la valutazione Ambientale Strategica quale processo di valutazione con le finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione di piani e programmi, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo urbanistico sostenibile.

Il punto 2 del capitolo A.3 "Campo di applicazione" del DGR 1647/2019 "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica" definisce che sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS:

- *i piani e programmi di cui al precedente punto 1 che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale";*
- *le "modifiche minori" dei piani e programmi di cui al precedente punto 1.*

Trattandosi di procedimento di variante urbanistica, art 15 L.R. 19 del 30.11.2023, per piccole aree a livello locale (comma 3 dell'art. 6 del D.lgs. 152/2006) è richiesto il ricorso al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS –



screening.

#### 1.4 - DEFINIZIONE DELLE FASI OPERATIVE DELLA PROCEDURA

Le fasi procedurali relative alla verifica di assoggettabilità, sono definite al punto B. Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ("screening") delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1647/2019 e non vengono qui riportati integralmente ma citate come riferimento, così come definito dal punto B.1 – Rapporto Preliminare di screening di cui al Decreto VAA 198/2021 :

#### 1-5 - ELENCO DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE IN CONSULTAZIONE

SCA	MOTIVAZIONI
REGIONE MARCHE. Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile Direzione Protezione civile e sicurezza del territorio Settore Genio Civile Marche Nord - Pareri Geomorfologici - Compatibilità Idraulica - Autorizzazioni	Variante Urbanistica - Relazione Geologica ai sensi Art. 89 DPR 380/01
ASUR MARCHE AREA VASTA N° 1	Possibili interferenze del piano con la salute umana
ASET S.p.a.: - Fognatura nera; - Servizio idrico.	Allaccio fognatura nera Allaccio servizio idrico

## Sezione 2 - RILEVANZA DELLA VARIANTE AL PRG

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 PRG, in alcuni casi infatti le congiunture economiche hanno reso insostenibili gli investimenti per l'attuazione di molte delle aree già previste.

Al contempo l'Amministrazione Comunale, valutando positivamente per il territorio lo sviluppo urbanistico dell'area produttiva esistente adiacente all'autostrada A14 in località Sterpettine - Marotta, 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 relativo all'insediamento di una nuova attività produttiva.

La suddetta variante ha ampliato l'area produttiva "D2 - Zona artigianale-industriale di completamento" di via Sterpettine con una superficie territoriale di ulteriori mq 35.615, oltre i mq 2.376 già previsti dal PRG, 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; pertanto, considerando il previsto indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq, la nuova Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva per l'area è pari a mq 18.595,50.

Stante la situazione di crisi nel settore edilizio, poiché molti proprietari di terreni ricompresi in aree edificabili del territorio comunale hanno chiesto la retrocessione in "Zona Agricola - E", l'estensione dell'area interessata dalla 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 1.08.2012 senza comportare nuovo consumo di suolo rispetto alla previsione del PRG vigente;

A seguito delle suddette difficoltà di attuazione di alcune aree edificabili, l'Amministrazione comunale, con la variante urbanistica approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 06.03.2018, ha accolto la richiesta di stralcio dei proprietari di un'area a destinazione B2a - Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica, della dimensione di mq 11.115,00, sita nel comparto edificatorio, definito "Magnafova", in località ex area PEEP di San Sebastiano a Mondolfo, destinandola a "Zona di verde privato e di conservazione volumetrica - F5".

Con la variante urbanistica approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 22.11.2021, l'Amministrazione comunale, ha 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 destinandola a Zona agricola E.

Con la medesima Delibera 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.

Visto il protrarsi delle condizioni di crisi nel settore edilizio altri proprietari dei terreni ricadenti nei comparti "Magnafova", PP11 e PP17 hanno richiesto la trasformazione della destinazione d'uso dei loro terreni in "Zona Agricola - E".

Rispetto alle previsioni urbanistiche riportate nel PRG il disegno della presente variante permette quindi l'estensione di due aree produttive in continuità con i lotti esistenti compensando ampiamente le nuove capacità edificatorie con la retrocessione di capacità edificatoria di aree di lottizzazione localizzate in altre parti del territorio comunale provvedendo al risparmio del consumo di suolo in territori agricoli collinari ai piedi del centro antico del capoluogo.

Gli obiettivi di crescita e riorganizzazione aziendale, insieme alla forte volontà di investire nel futuro del territorio da parte di realtà produttive consolidate ed economicamente solide come le due società proprietarie dei terreni oggetto di variante hanno motivato l'Amministrazione comunale a voler continuare il percorso di sviluppo urbanistico della fascia di territorio già parzialmente urbanizzata lungo il tracciato dell'autostrada A14 in direzione del consolidamento del sistema artigianale produttivo esistente.

L'area in variante di via Sterpettine è infatti compresa in testata di una zona a monte dell'autostrada già ampiamente trasformata e urbanizzata per la presenza lato sud dell'area artigianale esistente, lato est della sede autostradale, e lato nord di lotti residenziali e artigianali, con sullo sfondo l'ampia area di servizio autostradale.

L'area in variante di Piano Marina si trova invece nella fascia a valle dell'autostrada, isolata dallo sviluppo residenziale da campi coltivati in maniera estensiva, in un ampio lotto occupato da anni da un complesso artigianale che, nel corso del tempo, a partire dal corpo di fabbrica originario, ha articolato la sua organizzazione occupando in modo incrementale spazi esterni ed edifici limitrofi.

Le due aree oggetto di variante sono vicine tra di loro in linea d'aria, si trovano nelle vicinanze del casello autostradale e, a seguito delle opere infrastrutturali legate all'ampliamento della sede dell'autostrada A14 nel territorio comunale di Mondolfo, sono servite da una viabilità di collegamento ben articolata che evita di interferire con il tratto più densamente edificato della strada Statale n. 16. Le aree sono a circa 1 km dal fiume Cesano che rappresenta, oltre che il confine comunale, anche il confine di provincia a sud.

Tali presupposti infrastrutturali assecondano la vocazione artigianale che, negli ultimi anni, sta contraddistinguendo l'area interessata dalla variante 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. La compensazione delle nuove aree di completamento con la retrocessione a destinazione agricola dei terreni edificabili nella zona di San Sebastiano, del Comparto PP11 e del Comparto PP17 garantisce la redistribuzione delle aree edificabili all'interno del territorio comunale senza comportare nuovo consumo di suolo.

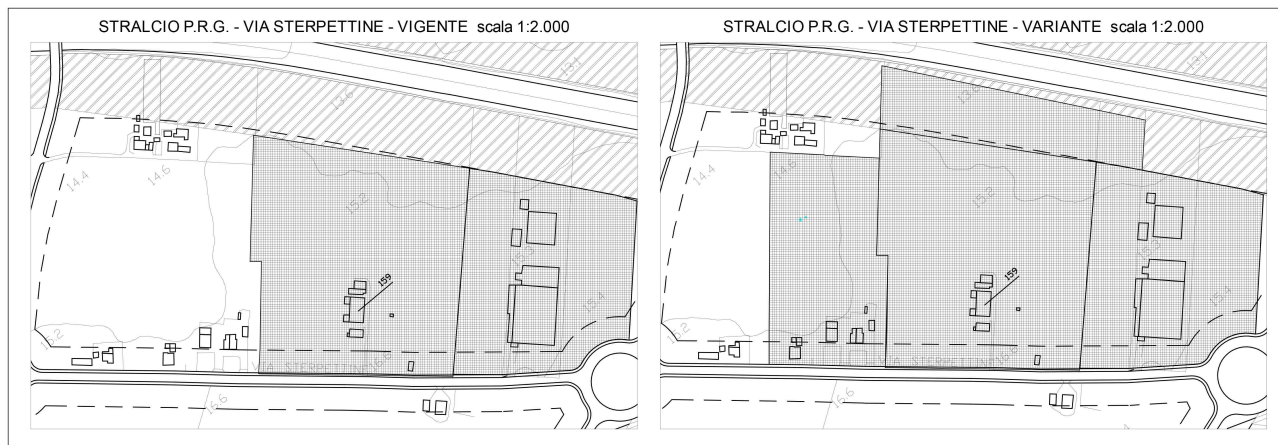
### Sezione 3 – CARATTERISTICHE DEL PROGETTO E DELLA VARIANTE AL PRG

#### 3.1 - INQUADRAMENTO STRATEGICO E ATTUATIVO DEL PIANO

Il quadro di riferimento normativo della variante urbanistica al PRG è fondamentalmente regolato dalla recente Legge Regionale della Regione Marche n. 19/2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”.

##### 3.1.1- AREA PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.

Il primo lotto oggetto dalla variante è sito in località Sterpettine – Marotta nel comune di Mondolfo ed è interessato dall'ampliamento di attività produttive, in una nuova area contigua a quelle già edificate.



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

L'area interessata dalla variante ha un superficie di 18.350 mq e si trova attualmente in Zona agricola di coltivazione dei fondi - E1 di cui agli artt. 31 e 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. La variante punta alla sua trasformazione in zona produttiva di completamento D2 in continuità con l'area esistente, 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.

Con la variante si provvederà inoltre alla trasformazione della fascia di 60 mt di rispetto autostradale F1 non edificabile, pari a mq 11.701,00, dall'attuale destinazione agricola “E2 – Zona di incentivazione delle coltivazioni arboree” in “D2 - Zona artigianale-industriale di completamento” 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. 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. Ai sensi dell'art. 77 comma E) delle N.T.A. del P.R.G. 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 concorrono al calcolo delle superfici a standard di legge. Con il cambio di destinazione su tale area viene confermato il vincolo Fascia di vincolo autostradale di inedificabilità secondo le norme vigenti.

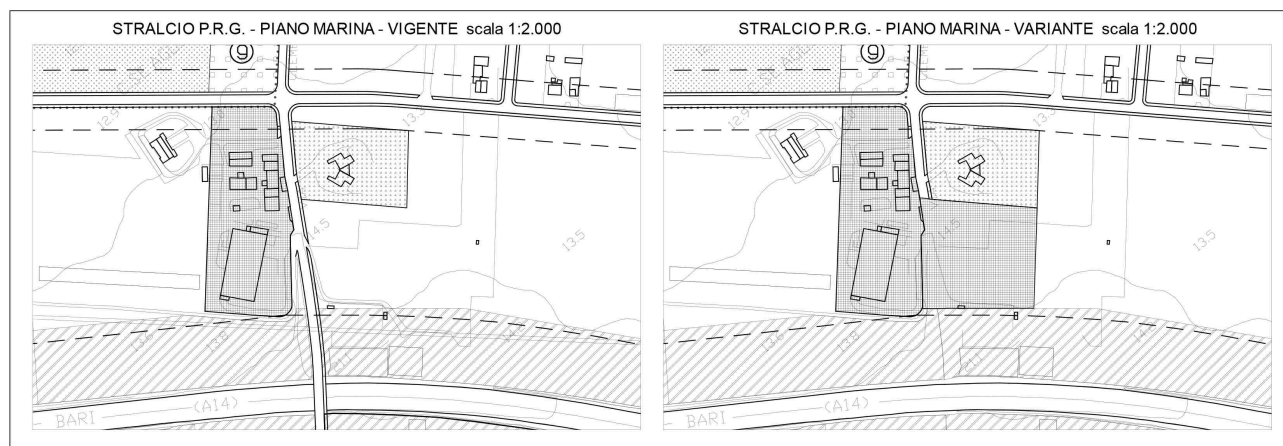
La superficie territoriale interessata dalla variante urbanistica dell'estensione dell'area produttiva di via Sterpettine che dovrà assumere la nuova destinazione urbanistica D2 ha un'estensione reale pari a mq 18.350,00 (nuova area edificabile) più mq 11.701,00 (fascia di rispetto autostradale) secondo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

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

<b>Superficie territoriale</b>	<b>11.701,00 mq</b>	<b>11.701,00 mq</b>
<b>UT (SUL/Sup.comparto)</b>	--	mq./mq 0,50
<b>S.U.L.</b>	--	<b>5.850,50 mq</b>
<b>TOTALE Superficie territoriale (1+2)</b>	<b>30.051,00 mq</b>	<b>30.051,00 mq</b>
<b>TOTALE S.U.L. (1+2)</b>	--	<b>15.025,50 mq</b>

### 3.1.2- AREA PRODUTTIVA DI PIANO MARINA VIA STERPETTINE.

Il secondo lotto oggetto dalla variante è sito in località Piano Marina – Marotta nel comune di Mondolfo ed è interessato dall'ampliamento di attività produttive, in una nuova area contigua a quella già edificata.

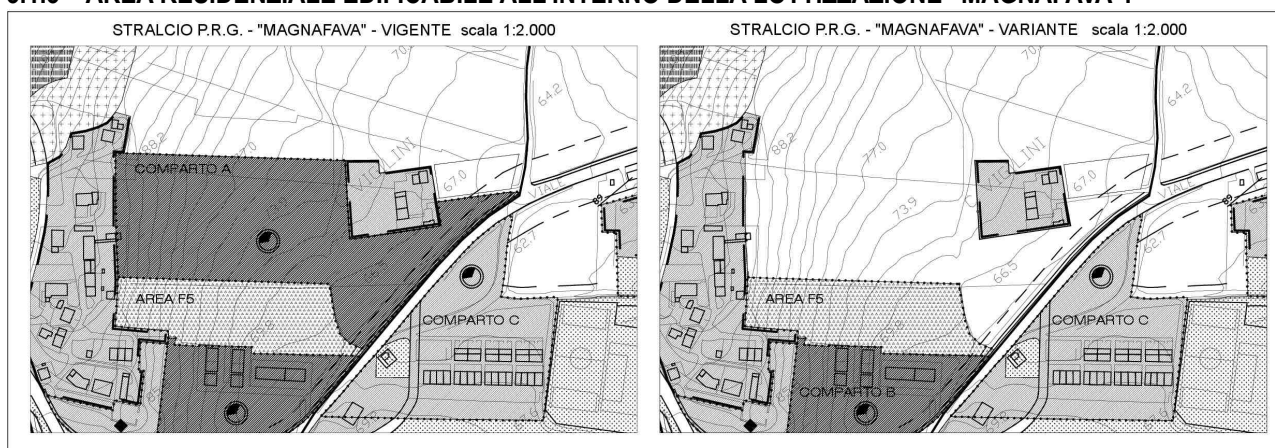


P.R.G Vigente e Variante dell'area di Piano Marina

L'area interessata dalla variante ha un superficie di 9.265 mq e si trova attualmente in Zona agricola di coltivazione dei fondi - E1 di cui agli artt. 31 e 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. La variante punta alla sua trasformazione in zona produttiva di completamento D2 in continuità con l'area esistente, 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, secondo il seguente prospetto:

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

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



P.R.G Vigente e Variante dell'area “Magnafava”

Per quanto attiene l'area lungo Viale Vittorio Veneto Strada provinciale n. 17, 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 “Magnafava”, che prevedeva un indice edificatorio complessivo pari a 1mc/mq. Successivamente il P.R.G. vigente ha ridefinito la stessa area 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 la zona di lottizzazione denominata “Magnafava”, costituita da tre comparti unitari di intervento da assoggettare a un progetto di massima planivolumetrico, individuati da perimetri di comparto obbligatorio, oltre ad un'area a verde privato con conservazione volumetrica F5.

I parametri urbanistici dell'ex area PEEP di San Sebastiano (lottizzazione “Magnafava”), previsti dal PRG vigente e proposti a seguito della presente variante sono i seguenti:

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

La variante comporta una riduzione di suolo edificabile, che passa da Zona B2a “Zone residenziali di completamento a “Zona agricola E”, pari a **mq 30.113**.

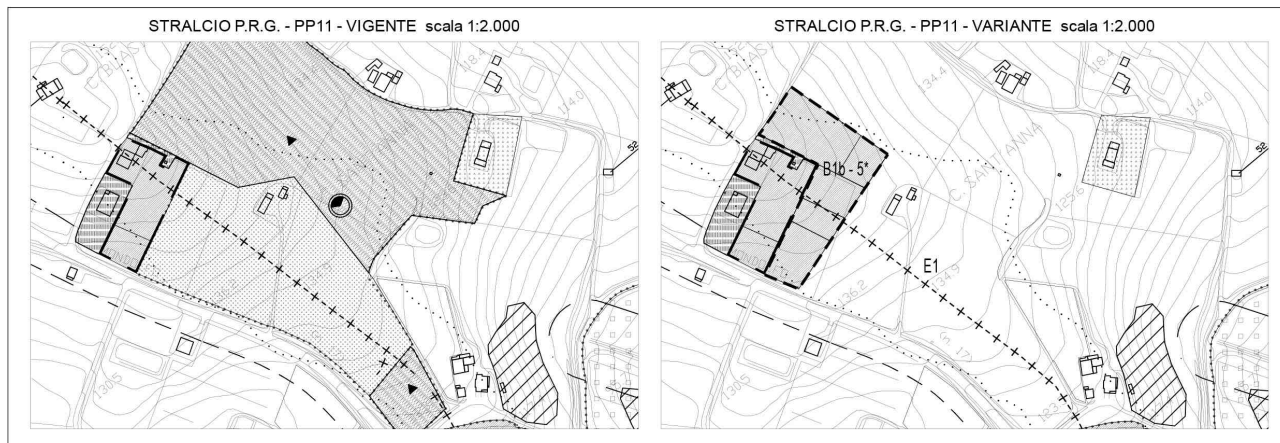
### 3.1.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE DEL COMPARTO PP11 LUNGO VIA FANO.

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.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 22.11.2021, l'Amministrazione comunale ha accolto la richiesta di stralcio



dei 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.



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

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**.

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;
- 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 una pertanto un ulteriore 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;

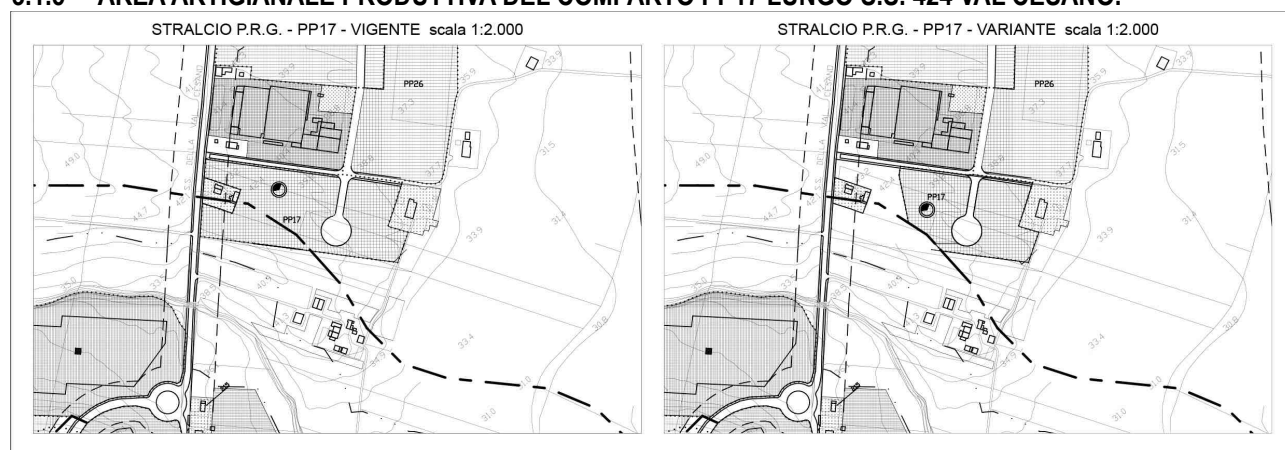
parametri	vigente	proposta di variante
AREA IN VARIANTE		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP11	Eliminazione
destinazione d'uso	C1a	E1

Superficie territoriale	53.334 mq	--
<b>AREA EDIFICABILE</b>		
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 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. Inoltre, tenendo conto della morfologia del terreno, queste aree saranno contrassegnate con l'indicazione **5\*** e dovranno essere soggette a planivolumetrico per la definizione puntuale della realizzazione della strada e del verde. Assoggettare le aree edificabili residue a planivolumetrico, consente infine 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.

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



P.R.G. Vigente e Variante dell'area del Comparto 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 di cui agli artt. 23/26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e normata dalla scheda "Comparto PP17", per complessivi 27.210 mq di superficie territoriale secondo le seguenti quantità edificatorie e standard urbanistici:

<b>COMPARTO PP17 VIGENTE</b>	
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

A seguito della variante urbanistica dei terreni ricompresi all'interno del comparto artigianale-produttivo PP17, 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
<b>AREA IN VARIANTE</b>		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP17	Zona agricola
destinazione d'uso	D3	E1
<b>Superficie territoriale</b>	<b>10.724 mq</b>	<b>--</b>
<b>S.U.L.</b>	<b>3.753 mq</b>	<b>0,00</b>
<b>AREA EDIFICABILE</b>		
modalità di attuazione	Comparto Attuativo Unitario PP17	Comparto Attuativo Unitario PP17
destinazione d'uso	D3	D3
<b>Superficie territoriale</b>	<b>16.486 mq</b>	<b>16.486 mq</b>
<b>S.U.L.</b>	<b>5.770 mq</b>	<b>5.770 mq</b>

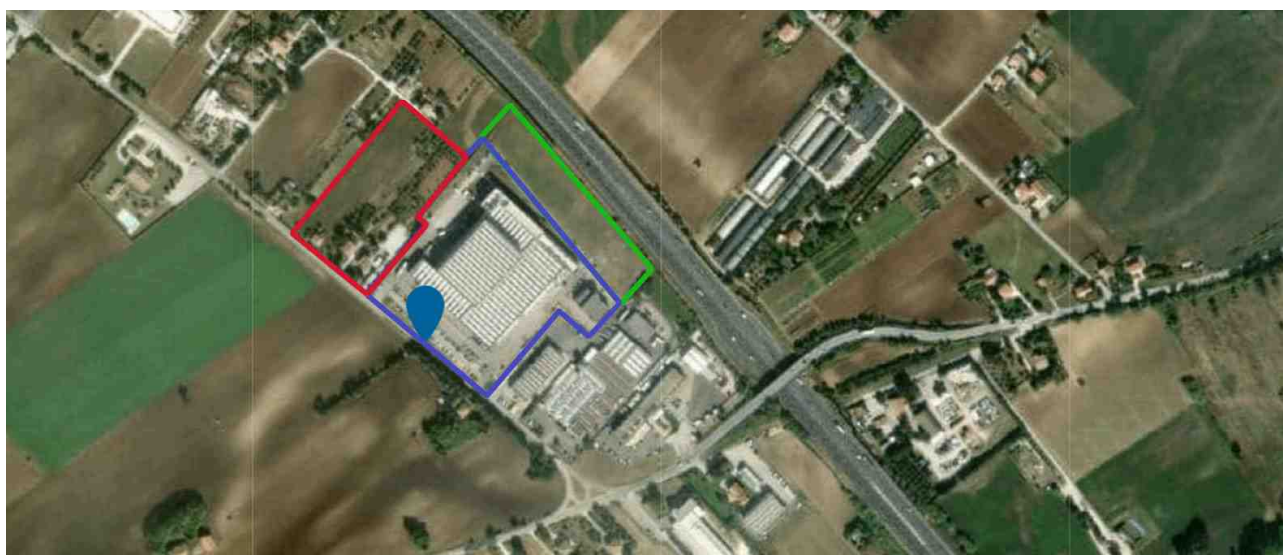
Per quanto attiene le prescrizioni e i parametri delle residue aree edificabili afferenti al Comparto PP17, confermate dalla variante, si rimanda a quanto previsto dall'art. 26 "Zone artigianali – industriali di espansione D3" e dalla scheda "Comparto PP17" delle NTA del PRG, secondo le seguenti nuove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

<b>COMPARTO PP17 VARIANTE</b>	
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 4.082

### 3.2 – INQUADRAMENTO DEL LOTTO

#### 3.2.1. – AREA PRODUTTIVA DI VIA STERPETTINE.

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



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.

L'area è sita lungo la strada provinciale n. 155 / via Sterpettine, a monte dell'autostrada adriatica A14; si estende in

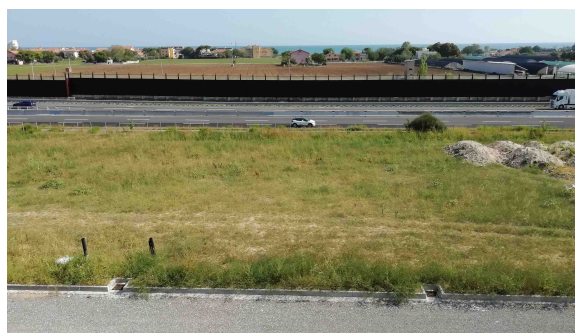
direzione nord al fianco del piazzale dell'edificio produttivo recentemente realizzato dalla società SoDi.Co. s.r.l., ed è attualmente occupata da lotti residenziali di piccole case su lotto non abitate, che si sviluppano in direzione perpendicolare all'A14, con pertinenze di giardini e terreni agricoli 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 povera 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 sua vocazione artigianale.

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 n.155 via Sterpettine che collega l'autostrada alla strada provinciale n°11, e rispetto alla sede autostradale risulta a una quota più alta.

Nell'area insistono alcuni relitti di filari di alberi da frutta e alberi ornamentali, ma risulta priva di elementi vegetazionali significativi. La frammentazione dei lotti in piccole unità caratterizza un paesaggio residenziale di campagna discontinuo e incoerente senza particolari elementi di valore ambientale o di pregio paesaggistico. 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.



A sinistra vista dell'area dal nord, sullo sfondo il complesso produttivo esistente, a destra vista dell'area della fascia di rispetto autostradale

Per quanto attiene 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, è una fascia ineditata, nel rispetto del vincolo autostradale, ubicata sul retro dell'edificio produttivo che si affaccia lungo l'autostrada A14, ed è mantenuta a prato. Verso il fabbricato invece è stata realizzata la viabilità interna del lotto e una fascia di aiuole a verde ornamentale in corrispondenza dell'ingresso alla zona uffici del complesso produttivo.

Lo sviluppo architettonico dell'estensione del complesso produttivo di via Sterpettine, a seguito della variante urbanistica, sarà orientato verso scelte di sostenibilità attraverso soluzioni tecnologiche che tengano conto delle attuali strategie per salvaguardare le risorse disponibili, proteggere e migliorare l'ambiente ed i processi naturali.

Il progetto sarà quindi sviluppato facendo riferimento all'attenzione all'uso di materiali compatibili e sostenibili, a soluzioni tecnologiche per la produzione di energia pulita, per il comfort termico e per la migliore gestione delle acque meteoriche, a processi realizzativi tesi al contenimento delle emissioni, alla mitigazione e all'adattamento climatico, al benessere e alla salute delle persone, offrendo al contempo alla comunità benefici in termini di nuove opere pubbliche da realizzare.

Per quanto possibile, trattandosi di terreno occupato da impianti e tecnologici e sottoservizi, sarà sviluppato un adeguato programma di spazi verdi all'interno del lotto. A seguito di accordi con l'Amministrazione sarà, inoltre, possibile concordare la realizzazione di opere complementari a servizio del complesso e del territorio circostante, quali nuovi tratti di linee fognarie o nuove opere di urbanizzazione dell'area a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La stipula della convenzione urbanistica, successivamente all'approvazione del comparto attuativo, consentirà la possibilità di controllare gli standard progettuali relativi alle opere pubbliche da realizzare a carico del lottizzante.

L'impegno economico per la successiva attuazione degli interventi è a totale carico del proprietario nell'ambito dell'investimento privato.



### 3.2.2- AREA PRODUTTIVA DI PIANO MARINA VIA PERUGINO.

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

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



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

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



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

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 parzialmente asfaltati 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 spazi esterni ed edifici limitrofi oggi collegati anche attraverso linee aeree di impianti tecnologici.

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

La lottizzazione “Magnafova” occupa una vasta area, complessivamente circa 74.000mq, sita lungo la strada provinciale n. 17 - viale Vittorio Veneto che conduce verso il centro storico del capoluogo.

Secondo il P.R.G. vigente, l'area è soggetta ad intervento urbanistico ove sono previsti tre comparti unitari di intervento da assoggettare a un progetto di massima planivolumetrico, oltre alla citata area a verde privato con conservazione volumetrica F5.



In rosso l'area oggetto di variante.

L'area si attesta lungo la strada e occupa un'area abbastanza ampia 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. 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.



Vista verso nord dei terreni oggetto di variante

### 3.2.4 – AREA RESIDENZIALE EDIFICABILE DEL COMPARTO PP11 LUNGO VIA FANO.

L'altra area oggetto di variante da riportare a zona agricola risulta classificata 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 dal centro antico del capoluogo nel Comune di Mondolfo, in un'area compresa tra Via Fano (Strada Provinciale n.17) ad ovest, le residenze di Via degli Ulivi a sud, Via Buona Cesta ad est e Via Buona Cesta Maggiore a nord. 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.





In rosso l'area oggetto di variante.

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

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

L'ultima area in variante da retrocedere ad agricola 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

Il lato nord dell'area è occupato al centro da un lotto residenziale isolato, classificato dal P.R.G. vigente come F5, con accesso dalla Strada Statale n.424 e circondato dalle relative pertinenze di giardini privati e terreni agricoli coltivati. L'area è confinante, oltre che con la Strada Statale n. 424 a nord, con terreni agricoli a sud, con terreni di altra proprietà, occupati da un parco fotovoltaico di recente realizzazione, che si sviluppano longitudinalmente a est verso il fiume Cesano che scorre a circa 1,8 km a sud est.



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

### 3.3 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO

La variante si rapporta con i seguenti strumenti di pianificazione:

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) – 1989

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – 2000

P.R.G. del Comune di Mondolfo adeguato al PPAR.

Dall'analisi della pianificazione urbanistica sovraordinata emerge un contesto storicamente urbanizzato ove è ampiamente previsto lo sviluppo urbanistico come descritto negli strumenti urbanistici comunali.

La variante si inserisce in continuità con il contesto pianificatorio e programmatico di riferimento e quindi in coerenza con agli indirizzi di sviluppo dell'ambito territoriale interessato.

La retrocessione ad aree agricole delle zone residenziali e produttive contribuisce all'azione di contrasto al consumo di

suolo e della promozione dello sviluppo sostenibile del territorio che figurano tra gli obiettivi della recente legge regionale in materia di pianificazione del territorio n. 19/2023.

L'estensione delle aree produttive di via Sterpettine e Piano Marina persegue l'obiettivo di contrasto alla frammentazione territoriale e alla dispersione delle aree produttive attraverso una soluzione localizzativa in continuità con il sistema urbanizzato esistente e funzionale alla riqualificazione del disegno del margine infrastrutturale urbano.

### 3.4 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO STRATEGICO IN MATERIA AMBIENTALE

- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152. Norme in materia ambientale, riferimento per il campo di applicazione della VAS (Art.6) e per le caratteristiche della stessa (Titolo II).

- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 (e s.m.i) "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche", riferimento per i siti della Rete Natura 2000.

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", riferimento per i vincoli paesaggistici.

- Legge Regione Marche 30 novembre 2023, n. 19 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" disciplina l'articolazione delle funzioni amministrative in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio tra Regione, province e comuni, nel perseguimento delle seguenti finalità:

a) assicurare la tutela e la valorizzazione del territorio, del paesaggio, del suolo agricolo, del patrimonio culturale e del tessuto edilizio storico, costitutivi dell'identità marchigiana regionale e locale;

b) attuare il contrasto al consumo di suolo, promuovere la difesa del suolo, la rigenerazione urbana e territoriale e accrescere la qualità urbanistica, edilizia e architettonica;

c) garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e prevenire i rischi connessi alle dinamiche evolutive del sistema ambientale e antropico, favorendo strategie e azioni volte alla mitigazione degli effetti prodotti dai cambiamenti climatici;

d) promuovere lo sviluppo sostenibile, la coesione territoriale, l'equità sociale e la realizzazione del diritto all'abitazione;

e) assicurare l'efficacia delle azioni di tutela del territorio e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;

f) assicurare la dotazione e la riqualificazione della città pubblica, quale complesso dei servizi, delle opere di urbanizzazione, delle aree destinate a verde pubblico e degli altri spazi pubblici, garantendo e migliorando l'accessibilità universale, la qualità e la fruibilità dei servizi, le condizioni di vita e di relazione e la coesione sociale;

g) promuovere la trasformazione per funzioni economiche e/o sociali delle aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate;

h) favorire la trasparenza, assicurare la semplificazione delle procedure, promuovere e garantire processi partecipativi alle scelte e decisioni assunte nella pianificazione, nel rispetto dei principi di collaborazione e buona fede.

- Legge Regionale n.14 del 17/06/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" che definisce i criteri di "Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici" (Art.5). La legge evidenzia come i piani generali e i piani attuativi debbano contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane atti a garantire:

a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;

b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;

c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;

d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;

e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

- Legge Regionale n. 22 del 23 novembre 2011 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile", riferimento per la riqualificazione urbana sostenibile e per l'assetto idrogeologico.

La legge è finalizzata in particolare a:

a) promuovere la trasformazione urbana in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo;

b) creare spazi pubblici di elevata qualità;

- c) modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l'efficienza energetica;
  - d) semplificare le procedure per le trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;
  - e) definire, nel rispetto della disciplina di tutela del patrimonio culturale e del paesaggio, strategie integrate di rigenerazione urbana, intese come complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie concernenti aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo, realizzate secondo metodologie e tecniche di sostenibilità ambientale, rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, recupero dei servizi ecosistemici persi, de-impermeabilizzazione, bonifica, innalzamento del potenziale ecologico - ambientale e della biodiversità urbana, finalizzate alla priorità del riuso;
  - f) aumentare il livello di sicurezza e ridurre il rischio idrogeologico;
  - g) mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
  - h) contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.
- Legge regionale 22/2011, approvata dopo gli eventi alluvionali del marzo 2011, che tratta, al capo II, l'assetto idrogeologico del territorio e dispone:
1. per "gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti da cui derivi una trasformazione in grado di modificare il regime idraulico" l'esecuzione di una "verifica di compatibilità idraulica" (cfr commi 1 e 2 dell'art. 10);
  2. la previsione di misure compensative rivolte al perseguimento "dell'invarianza idraulica" per "ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale".

L'approccio progettuale della presente variante urbanistica al PRG agisce all'interno di una previsione di pianificazione vigente con l'obiettivo dello sviluppo di aree urbanizzate contigua ad un sistema produttivo esistente in una parte del territorio che nel corso degli anni sta assumendo un'importante vocazione per posizione, dimensione e organizzazione. La variante che prevede l'espansione delle due aree produttive, compensata da una forte diminuzione delle aree edificabili all'interno del comune, agisce con più finalità:

- promuove il contrasto al possibile consumo di suolo in altre parti del territorio comunale, anche in prospettiva di alternativa alla delocalizzazione delle attività;
- limita, al contempo, le previsioni di occupazione di suolo non consumato;
- richiede un minor sforzo infrastrutturale per adeguare le nuove aree;
- contribuisce significativamente al contrasto alla frammentazione territoriale e alla dispersione degli insediamenti.

La scelta di intervenire in queste aree, a cavallo dell'autostrada A14, si pone pertanto l'obiettivo di espandere la zona produttiva esistente in linea con i principi di sostenibilità esposti dalle normative urbanistiche. La successiva progettazione architettonica analizzerà, mediante analisi di dettaglio, il rapporto tra edificato e suolo sviluppando gli aspetti tecnici e le soluzioni per la realizzazione delle opere mediante il perseguimento degli aspetti di sostenibilità, anche economica, degli interventi edificatori e di uso equilibrato delle risorse e del territorio.

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.

Le strategie per mitigare gli impatti negativi sull'ambiente, con particolare attenzione alla gestione delle acque meteoriche, tenderanno a limitare l'uso di pavimentazioni impermeabili ricorrendo a soluzioni sostenibili per le aree di sosta dei veicoli e di movimentazione dei mezzi.

L'applicazione dei principi di invarianza idraulica attraverso un'accurata progettazione del sistema drenante, che abbinati a una decantazione temporanea all'interno di volumi d'invaso, un'infiltrazione efficace nel terreno e un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali garantiranno la gestione sostenibile delle acque meteoriche. Le aree saranno correttamente allacciate alla rete fognaria comunale, mentre, per quanto attiene l'area di Piano Marina le acque industriali continueranno ad essere trattate dall'impianto di depurazione privato esistente per garantire l'adeguata qualità delle acque ed evitare situazioni di degrado ambientale.

Il rispetto delle normative nel campo della sicurezza e della tutela dell'ambiente e l'ottimizzazione dei processi di costruzione, tutelerà la popolazione e i lavoratori delle aree in studio dai rischi sanitari.

Infine l'utilizzo di interventi tecnologici atti a ridurre le immissioni inquinanti degli impianti termici, la realizzazione di una rete di illuminazione efficiente, nel rispetto delle più rigorose normative in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso, e la realizzazione di parcheggi, ove possibile alberati, per ridurre le emissioni inquinanti dovute al traffico, tenderanno a garantire una gestione più corretta possibile dell'ambiente e a mitigarne l'impatto.



### 3.5 - RELAZIONI DEL PIANO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE PERTINENTI

## Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

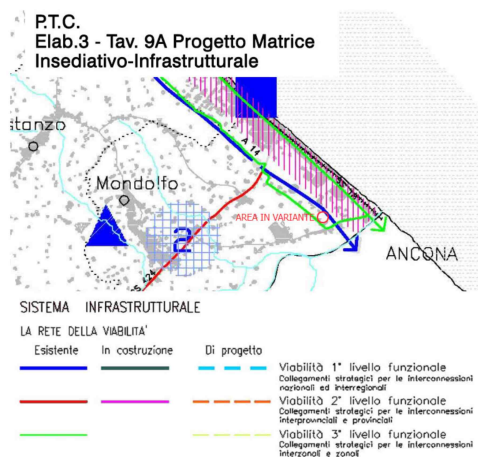
Il PRG di Mondolfo è stato redatto in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale vigente, l'area non è soggetta a vincoli.



VARIANTE PARZIALE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO Tav A11 - PRG Mondolfo: Vincoli Ambientali e Paesistico-Ambientali

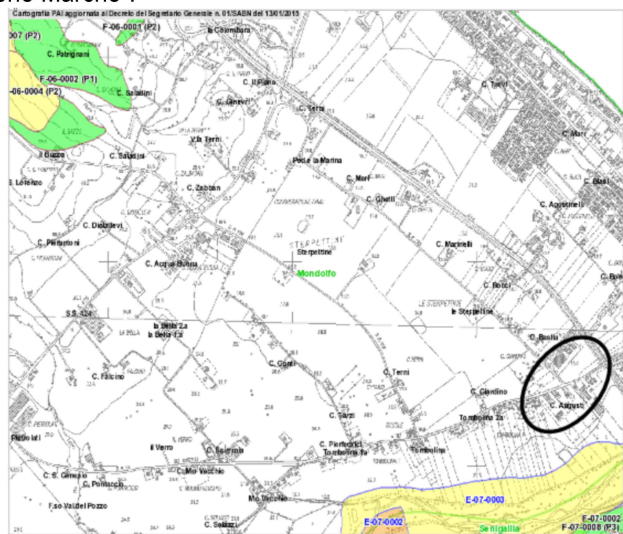
## Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

L'area di variante si trova all'interno della rete della viabilità provinciale Collegamenti strategici per le interconnessioni - Viabilità di 1 e 3 livello funzionale.

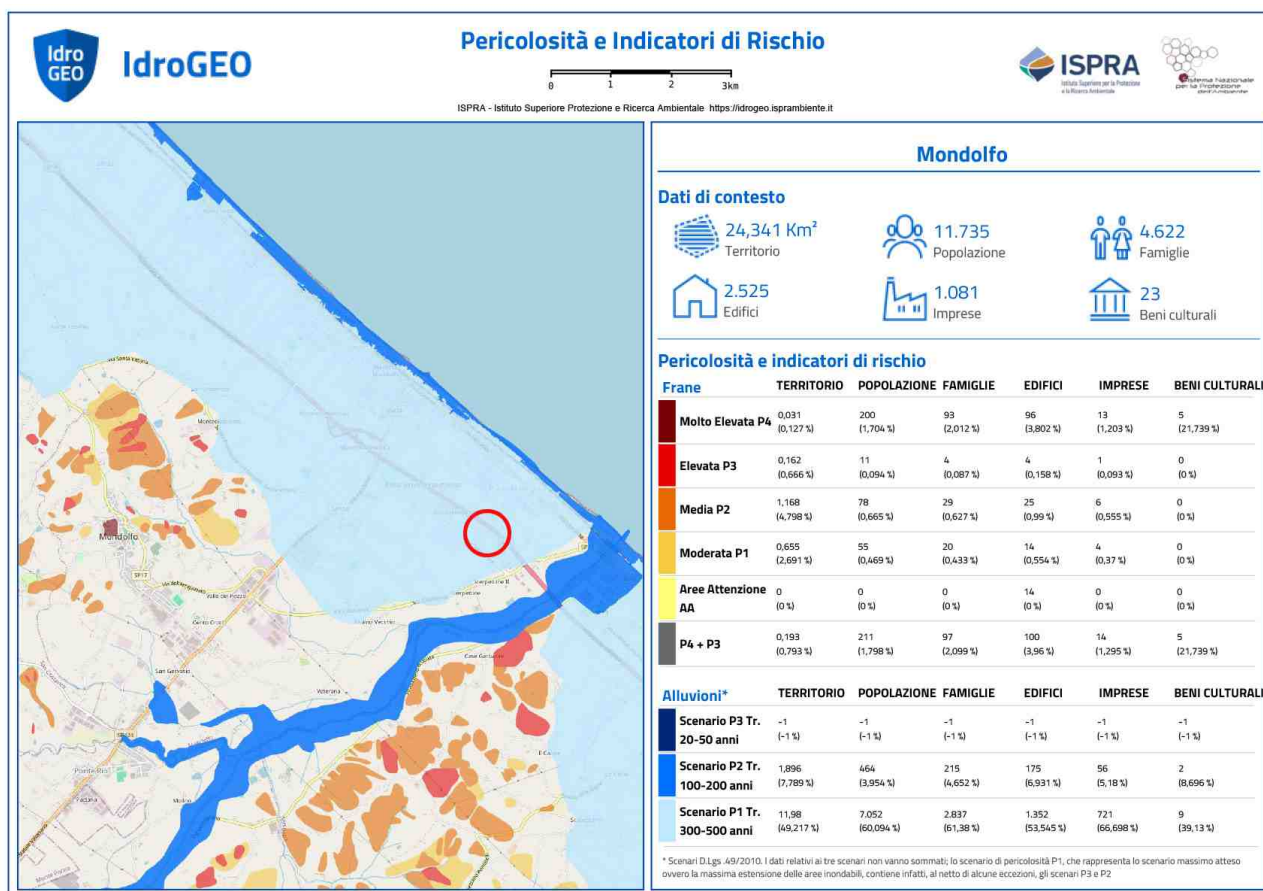


## Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Marche

L'area di interesse non ricade nelle zone a rischio di inondazione del territorio oggetto del "Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Marche".



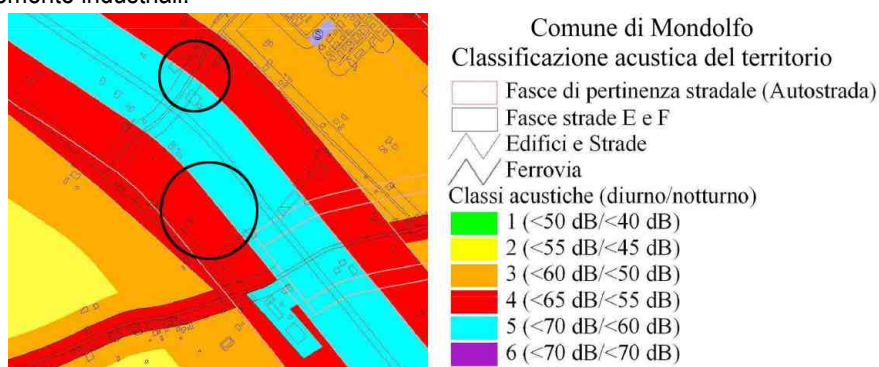
## Pericolosità e indicatori di rischio



Mosaicatura delle aree della pericolosità da frana dei Piani di Assetto Idrogeologico – PAI e della pericolosità idraulica secondo gli Scenari del D.Lgs. 49/2010 (recepimento della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE), perimetrate dalle Autorità di Bacino Distrettuali con area di intervento secondo il Rapporto realizzato dall'ISPRA.

## Piano Classificazione acustica del territorio

In base alla Classificazione Acustica del Comune di Mondolfo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/05/2007, l'area oggetto di variante, rientra in parte in in Classe 4 – aree di intensa attività umana, in parte in Classe 5 – aree prevalentemente industriali.



Con le trasformazioni introdotte dalla variante si prevede che l'area non subisca un peggioramento del clima acustico.



Scheda di sintesi della variante	
<p>L'intervento si attua con l'ampliamento di due Zone produttive di completamento D2 e la retrocessione di più zone edificabili a zone agricole. In particolare si tratta di una Zona residenziale di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a, una Zona Residenziale di espansione semintensiva di collina C1b e una Zona artigianale – industriale di espansione D3 da trasformare in Zona Agricola di coltivazione dei fondi - E1.</p> <p>L'area di intervento sia del P.R.G. vigente che della variante non interferisce con alcun vincolo sia ambientale che geologico previsto dal P.R.G.</p>	
Ubicazione	<p>Le aree interessate dall'estensione della zona produttiva si attestano nella fascia urbanizzata lungo l'autostrada A14 in un ambito artigianale esistente e consolidato. La prima a monte dell'A14 in località Sterpettine – Marotta e la seconda a poca distanza in linea d'aria ma a valle dell'A14 in località Piano marina via Perugino.</p> <p>La variante inoltre riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– un'area residenziale da retrocedere a zona agricola sita a Mondolfo, in località ex area PEEP di San Sebastiano all'interno della lottizzazione denominata "Magnafava";</li> <li>– un'area residenziale da retrocedere a zona agricola sita a Mondolfo, lungo la strada provinciale n.17 via Fano all'interno del Comparto attuativo PP11;</li> <li>– un'area produttiva da retrocedere a zona agricola lungo la Strada Statale n. 424 della ValCesano, all'interno del Comparto attuativo PP17.</li> </ul>
Tipo di piano o progetto:	<p>La presente variante urbanistica al P.R.G. vigente prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– trasformazione in zona produttiva di completamento D2, in continuità con aree produttive esistenti, di 2 aree classificate nel P.R.G. vigente come zone agricola E1.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda l'area di via Serpettine, oltre la nuova area, si prevede la trasformazione della fascia di rispetto autostradale di 60 mt dall'attuale destinazione agricola E2 a quella produttiva D2 per consentire l'adeguato ampliamento del complesso produttivo della società che occupa il lotto con l'utilizzo della maggior Superficie Utile Lorda da utilizzare 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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– retrocessione a zona agricola E1 di un'area residenziale sita a Mondolfo, ubicata in località ex area PEEP di San Sebastiano all'interno della lottizzazione denominata "Magnafava", individuata dal P.R.G. vigente come 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. del P.R.G. vigente.</li> <li>– retrocessione a zona agricola E1 di un'area residenziale sita a Mondolfo, individuata dal P.R.G. vigente come Zona C1b "Comparto PP11" di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;</li> <li>– retrocessione a zona agricola E1 di un'area produttiva lungo la Strada Statale n. 424 della Val Cesano, individuata dal P.R.G. vigente come Zona artigianale-industriale di espansione D3 "Comparto PP17" di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.</li> </ul>
Dimensioni:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) pari a complessivi <b>30.051mq</b>. La nuova S.U.L. sarà di 15.025,50 mq.</li> <li>- 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 pari a <b>9.265 mq</b>. La nuova S.U.L. sarà di 4.632,50 mq.</li> <li>- La superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" della lottizzazione "Magnafava" è pari a <b>30.113,00 mq</b>.</li> <li>- La superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" del Comparto PP11 è pari a <b>53.334 mq</b>.</li> </ul>

	<p>La capacità edificatoria passa dai 15.483 mq, previsti dal comparto vigente, ai 2.579,70 mq previsti dalla variante.</p> <p>- La superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" del Comparto PP17 è pari a <b>10.724mq</b>.</p> <p>La capacità edificatoria passa dai 9.524 mq, previsti dal comparto vigente, ai 5.770 mq previsti dalla variante.</p> <p>Pertanto, a seguito della presente variante:</p> <p>- la superficie territoriale complessiva dell'area da trasformare da destinazione Agricola E a Produttiva di completamento D2 è pari a <b>mq 39.316</b> (Area Sterpettine: mq 30.015 +Area Piano Marina: mq 9.265);</p> <p>- la superficie totale interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è pari a <b>mq 94.171</b> ("Magnafava": mq 30.113,00 +PP11: mq 53.334 mq +PP17: mq 10.724)</p>
Condizioni operative:	<p>L'iter di approvazione della variante urbanistica è quello previsto dall'art. 15 della Legge Regionale 19/2023.</p>

Come influenza altri piani o programmi	
Rapporto con PRG	<p>Le aree in variante sono hanno nelle seguenti destinazioni d'uso dal P.R.G. vigente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Estensione Area Produttiva Sterpettine:</b> da zona agricola E1 a zona produttiva di completamento D2. L'area ha una superficie di 18.350 mq, la variante punta alla sua trasformazione in zona produttiva di completamento D2 in continuità con l'area esistente, 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. Con la variante si provvederà inoltre alla trasformazione della fascia di rispetto autostradale di 60 mt, di 11.701 mq, dall'attuale destinazione agricola E2 a quella produttiva D2 per consentire l'adeguato ampliamento del complesso produttivo della società So.Di.Co. con l'utilizzo della maggior SUL 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.</li> <li>– <b>Estensione Area Produttiva Piano Marina:</b> da zona agricola E1 a zona produttiva di completamento D2. L'area ha una superficie di 9.265 mq, la variante punta alla sua trasformazione in zona produttiva di completamento D2 in continuità con l'area esistente, 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.</li> <li>– <b>Area ex PEEP di San Sebastiano a Mondolfo (Magnafova) Viale Vittorio Veneto - Strada provinciale n. 17:</b> 30.113,00 mq da trasformare da Zona B2a "Zone residenziali di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a" a Zona agricola E1. Il P.R.G. vigente destina l'area a "Zona residenziale di completamento con P.A.E. di iniziativa pubblica B2a", di cui agli artt. 17 e 79 comma 10 delle N.T.A., con un indice edificatorio complessivo pari a 1mc/mq.</li> <li>– <b>Area Comparto PP11 lungo Via Fano - Strada provinciale n. 17 a Mondolfo:</b> 53.334 mq da trasformare da Zona C1b "Zone residenziali di espansioni semintensiva di collina" a Zona agricola E1. Il P.R.G. vigente assoggetta l'area al comparto attuativo PP11 che viene eliminato con 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.</li> <li>– <b>Area Comparto PP17 lungo Strada Statale n.424 della Val Cesano a Mondolfo:</b> 10.724 mq da trasformare da Zona artigianale-industriale di espansione D3 "Comparto PP17" a Zona agricola E1. Il P.R.G. vigente assoggetta l'area al comparto attuativo PP17 che viene ridimensionato a seguito dello stralcio.</li> </ul>
Rapporto con PPAR	Le aree di cui alla presente variante rispettano tutti i vincoli di tipo botanico, storico e geomorfologico previsti sull'area oggetto di variante.
Rapporto con PAI	Non interferisce con aree a rischio esondazione o frana previste dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.
Rapporto con altri piani Attuativi	<p>Una delle aree interessata dalla variante è ricompresa dal P.R.G. vigente in 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. Uno di questi, il Comparto 1, pari a mq 30.113,00 di superficie edificabile, viene eliminato e trasformato in "Zona Agricola – E1"</p> <p>L'altra area interessata dalla variante è ricompresa dal P.R.G. vigente nel 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. L'intero comparto viene eliminato e le residue</p>

	<p>aree edificabili riclassificate in zone di completamento con una capacità edificatoria coerente con quanto già previsto nel P.R.G. vigente.</p> <p>L'ultima area interessata dalla variante è ricompresa dal P.R.G. vigente nel "Comparto PP17", con scheda prescrittiva relativa al dimensionamento allegata alle N.T.A. del P.R.G. vigente. Il comparto attuativo PP17 che viene ridimensionato a seguito dello stralcio.</p>
Rapporto con programma di Attuazione opere pubbliche	Le varianti urbanistiche non rientrano nel programma di Attuazione delle Opere pubbliche.
Rapporto con regolamento del verde	Il Comune di Mondolfo non ha attualmente previsto un regolamento del verde
Rapporto con Programma Energetico Comunale	Il Comune di Mondolfo non ha attualmente previsto l'elaborazione del P.E.C.
Rapporto con regolamento bioedilizia	Il Comune di Mondolfo non ha attualmente previsto un regolamento di bioedilizia
Rapporto con piano di zonizzazione acustica comunale	<p>Le previsioni di cui alla variante urbanistica sono conformi alla attuale classificazione acustica del territorio del Comune di Mondolfo, approvata dal C.C. con deliberazione n. 120 del 20.12.2007.</p> <p>Le aree produttive oggetto di variante, rientrano in parte in in Classe 4 – aree di intensa attività umana, in parte in Classe 5 – aree prevalentemente industriali.</p>

**SINTESI**

La trattazione delle precedenti sezioni permette di sviluppare quanto richiesto al primo punto dell'Allegato I della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006, di cui si propone di seguito una tabella di sintesi.

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	<p>La variante al Piano ha rilevanza come quadro di riferimento per il successivo intervento edilizio che provvederà ad ampliare i due plessi produttivi utilizzando la nuova capacità edificatoria nei nuovi lotti.</p> <p>- Per quanto attiene il piano di lottizzazione, definito "Magnafava", la variante costituisce il nuovo quadro di riferimento per la futura pianificazione dei comparti di intervento da assoggettare a progetto di massima planivolumetrico, che da 3 diventano 2 mantenendo le caratteristiche vigenti. La superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è di mq 30.113,00 con conseguente diminuzione della capacità edificatoria.</p> <p>- L'altra aree invece fa parte del Comparto attuativo PP11 che viene eliminato. La superficie interessata dalla variante urbanistica relativa alle trasformazioni in "Zona Agricola - E" è di mq 53.334 con conseguente diminuzione della capacità edificatoria pari a 12.903 mq.</p> <p>- L'ultima area invece fa parte del Comparto attuativo PP17 che viene ridimensionato con lo stralcio di mq 3.753 di S.U.L..</p> <p>In generale, gli effetti ambientali della variante sono minimi in quanto la variante riguarda piccole aree a livello locale e si inserisce in ambito urbanizzato in cui è già prevista l'edificazione ed è altresì finalizzata a dar miglior seguito, dal punto di vista realizzativo e delle scelte progettuali, ad uno sviluppo urbanistico già contenuto negli strumenti di pianificazione in cui si inserisce.</p>
In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La variante al P.R.G. influenza la futura progettazione degli interventi edilizi solo dal punto di vista della diversa distribuzione della capacità edificatoria con attenzione particolare alla qualità dell'intervento ed alla distribuzione planimetrica delle eventuali opere di urbanizzazione.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	<p>L'opera è interpretata come estensione di aree artigianali produttive esistenti intervenendo su aree contigue a quelle già edificate in un contesto naturalmente votato allo sviluppo urbanistico produttivo.</p> <p>La progettazione dei futuri interventi edilizi avverrà secondo criteri di sostenibilità.</p> <p>La diminuzione della capacità edificatoria residenziale e produttiva nelle aree limitrofe al capoluogo invece persegue i criteri di risparmio di consumo di suolo e tutela del mosaico dei suoli agricoli della collina.</p>
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Trattandosi di ambito urbanizzato, fortemente caratterizzato dal rilevato autostradale che fa da sfondo e in cui è storicamente forte la presenza artigianale e infrastrutturale, non si evidenziano specifiche problematiche di natura ambientale che la variante possa influenzare. Nelle successive fasi di sviluppo progettuale specifica attenzione può essere posta, nel rispetto di vincoli tecnologici e normativi, a soluzioni per l'inserimento di suoli permeabili nella nuova configurazione dei lotti e per la gestione delle acque meteoriche.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	Non si prevede alcuno possibile effetto sulla normativa ambientale a livello comunitario.

## Sezione 4 – CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

### 4.1 - DEFINIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE

Oggetto della presente variante urbanistica al Piano Regolatore Generale sono:

- l'espansione dell'area edificabile di tipo produttiva esistente ubicata in località Marotta, lungo Strada Provinciale n°155 / via Sterpettine, 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;
- l'espansione dell'area edificabile di tipo artigianale - produttiva esistente ubicata in località Piano Marina a Marotta, via Perugino, a valle dell'Autostrada A14 poco distante in linea d'area dall'area precedente;
- la retrocessione a zona agricola di un'area residenziale sita in località San Sebastiano lungo la strada che conduce verso il centro storico del capoluogo;
- la retrocessione a zona agricola di un'area residenziale sita in località Capoluogo lungo la strada provinciale n.17 via Fano;
- la retrocessione a zona agricola di un'area produttiva sita in località Capoluogo lungo la strada statale n. 424 della Val Cesano.

La prima area è sita lungo la strada provinciale via Sterpettine, a monte dell'autostrada adriatica A14, si estende in direzione nord al fianco del piazzale dell'edificio produttivo recentemente realizzato dalla società SoDi.Co. s.r.l., ed è attualmente occupata da lotti residenziali di piccole case su lotto abitate, che si sviluppano in direzione dell'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. Trattandosi di lotto delimitato da arterie di comunicazione, l'autostrada A14 a nord-est e la via Sterpettine a sud-ovest escludono ogni possibile rapporto di continuità con il paesaggio esterno.

La seconda area è sita in località Piano Marina – Marotta ed è posizionata a valle dell'autostrada A14, si estende in direzione sud est al fianco dell'edificio artigianale esistente ed è attualmente occupata dal relitto stradale di un vecchio cavalcavia-autostrada, dal parcheggio, in parte pavimentato, e da parte dell'impianto di depurazione aziendale della Lavanderia Adriatica stessa, impianto realizzato negli anni 80 del secolo scorso. Trattandosi anche in questo caso di lotto delimitato dal rilevato autostradale che fa da sfondo a sud, e da campi coltivati in modo intensivo intorno, è escluso ogni possibile rapporto di continuità con il paesaggio esterno.

La terza area in località ex area PEEP di San Sebastiano a Mondolfo, si attesta lungo la strada viale Vittorio Veneto, occupa una vasta 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 definita "Magnafova" e mantengono un carattere prettamente agricolo.

La quarta area è sita a breve distanza dal centro antico del capoluogo nel Comune di Mondolfo, in un'area compresa tra Via Fano (Strada Provinciale n.17) ad ovest, le residenze di Via degli Ulivi a sud, Via Buona Cesta ad est e Via Buona Cesta Maggiore a nord. 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 degrada verso sud-est.

La quinta area è sita lungo la Strada Statale n. 424. Si tratta di un'area attualmente agricola, a confine con un campo fotovoltaico, la cui morfologia è caratterizzata da una leggera baulatura con declivio verso la strada, all'interno della quale è presente un lotto residenziale edificato, separato con siepe arborea recintata.

La variante propone pertanto l'estensione di due aree produttive esistenti intervenendo su aree contigue a quelle già edificate in un contesto naturalmente votato allo sviluppo urbanistico produttivo. La progettazione dei futuri interventi edilizi avverrà secondo criteri di sostenibilità. Considerate le caratteristiche intrinseche dell'opera, considerato l'approccio progettuale e il quadro del contesto ambientale non si riscontrano criticità significative.

Rispetto all'inquadramento strategico la proposta di variante (Sezione 3) è in linea con gli obiettivi posti dalle strategie sovraordinate.

Riguardo al consumo delle risorse naturali, ed in particolare al consumo di suolo, la variante non si discosta in maniera significativa da quanto già previsto da PRG occupandosi di estendere aree produttive esistenti in un contesto fortemente urbanizzato caratterizzato dalla forte presenza di infrastrutture.

L'area è esclusa dal Piano di Assetto Idrogeologico.

Le aree interessate dalla variante dell'area produttiva di via Sterpettine e Piano Marina sono compensate dalla riduzione delle aree edificabili della lottizzazione "Magnafova" del comparto PP11 e del comparto PP17 retrocesse ad aree agricole. La diminuzione della capacità edificatoria residenziale nell'area del capoluogo persegue i criteri di risparmio di consumo di suolo e tutela del mosaico dei suoli agricoli caratteristici della collina.

## **Sezione 5 – CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

### **5.1 - VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI**

Di seguito si valutano gli effetti ambientali diretti, indiretti e cumulativi, sia positivi che negativi, al fine di valutare la sostenibilità dell'intervento. Nell'analisi dei possibili effetti sono stati presi in considerazione anche la loro durata e frequenza, probabilità, il carattere cumulativo, l'entità ed estensione nello spazio degli effetti e gli eventuali rischi per la salute umana.

In generale gli impatti connessi con le "trasformazioni statiche" della variante risultano essere permanenti e con un basso grado di reversibilità. I possibili impatti dovuti alle "trasformazioni dinamiche" sono invece in funzione del grado di uso degli spazi e del rispetto delle normative vigenti, comunque di durata e frequenza connesse con l'utilizzo fisico delle strutture e quindi in gran parte reversibili.

### **5.2 - FAUNA, VEGETAZIONE ED ECOSISTEMI**

Nell'area non sono presenti emergenze botanico-vegetazionali.

Sul lotto di via Sterpettine insistono alcuni relitti di filari di alberi da frutta e vegetazione ornamentale, derivati dalle coltivazioni orticole private dei vecchi proprietari, ma risulta priva di elementi vegetazionali significativi.

La parcellizzazione dei lotti in piccole unità caratterizza un paesaggio di campagna frammentato, impoverito dalla forte presenza infrastrutturale, discontinuo all'interno del paesaggio agrario intensivo dell'area, incoerente e senza particolare elementi ambientali o paesaggistici di pregio. 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.

L'interazione con Biodiversità, flora e fauna determinata dalla sottrazione di habitat naturale (per quanto si tratti di ambiente già ampiamente antropizzato) può essere considerato non frequente in quanto non ha la possibilità di ripetersi, irreversibile in quanto sarà impossibile ripristinare le condizioni iniziali, e diretto in quanto conseguenza della realizzazione dell'intervento previsto.

### **5.3 - IMPLICAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO**

Il progetto si inserisce in un ambito senza particolari situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico e geomorfologico.

L'area non presenta rischi idrogeologici né presenti né potenziali.

Per ciò che riguarda il rischio idrogeologico, per quanto l'area sia relativamente vicina al fiume Cesano (c.a 1km in linea d'aria), 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.

Gli interventi necessari per la realizzazione della zona non determinano movimenti o sbrancamenti tali da incidere su tali rischi. Nella fase di realizzazione l'obiettivo è la riduzione dei movimenti terra al minimo indispensabile.

Al fine di salvaguardare la sicurezza del territorio verrà sviluppato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche che abbinati una decantazione temporanea all'interno di volumi d'invaso, un'infiltrazione efficace nel terreno e un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali che permetta la corretta gestione delle acque piovane e le restituisca in maniera corretta al suolo riducendo l'effetto runoff nell'ottica del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica.

Soluzioni tecniche, quali l'utilizzo del calcestruzzo drenante nella realizzazione delle pavimentazioni permetterà di non alterare eccessivamente il livello di impermeabilizzazione dei suoli.

Scelte progettuali specifiche verranno desunte dallo studio dell'invarianza idraulica.

L'interazione con l'acqua, seppur garantita da una gestione sostenibile, potrà considerarsi frequente in quanto l'effetto avviene con periodicità legata alle precipitazioni meteoriche, irreversibile in quanto una volta realizzato l'intervento sarà impossibile ripristinare le condizioni iniziali e diretto in quanto conseguenza della realizzazione dell'intervento previsto.

L'ambito territoriale influenzato sarà limitato alla superficie delle zone di nuova urbanizzazione.

### **5.4 - PAESAGGIO, BENI CULTURALI, STORICI ED ARCHEOLOGICI**

Per quanto attiene le aree produttive di completamento, trattandosi di zone di attraversamento connotate da un forte carattere infrastrutturale geograficamente esterne all'abitato consolidato, la presenza del tracciato dell'autostrada A14 e delle aree produttive nei pressi dei lotti in variante rendono le aree prive di ogni interesse e valore paesaggistico o storico culturale.

Considerando il contesto paesaggistico completamente antropizzato (lotti edificati, presenza di edifici artigianali di scarso valore architettonico, presenza di infrastrutture, assenza di aree verdi di qualità, agricoltura estensiva) e l'assenza di valori paesaggistici o storico – culturali nell'area, l'impatto che avrà l'opera si può considerare minimo.

Si ritiene pertanto che la variante e le successive opere non siano causa di significative ripercussioni sulla percezione

del paesaggio.

### **5.5 - CONSUMO DI RISORSE NON RINNOVABILI**

Come già descritto nella parte introduttiva, gli interventi previsti dalla variante si inseriscono come sostanziale completamento di parti di edificato artigianale esistente.

Pertanto le 2 aree di nuova creazione non comportano un degrado generale del suolo in quanto non sono previste attività estrattive, estrazioni di idrocarburi, discariche e disboscamento di aree naturalistiche. Le nuove aree da edificare si inseriscono in un contesto urbanizzato già privo di naturalità in cui il suolo attualmente si presenta come relitto di lotti residenziali e coltivati abbandonati o terreni privi di naturalità in quanto utilizzati come parcheggi. L'intervento inoltre non prevede la realizzazione di nuove infrastrutture stradali attestandosi su una viabilità esistente.

L'unica risorsa non rinnovabile suscettibile di consumo è pertanto il suolo. La variante prevede l'estensione di aree di dimensioni limitate che non si discostano in maniera significativa da quanto già previsto da PRG se non nel ridisegno delle aree edificabili.

Anche se il consumo di suolo è compensato dalla riduzione delle previsioni edificatorie previste in altre aree del P.R.G. la nuova fisionomia dei lotti a destinazione produttiva disegnata dalla variante sfrutta una parte di territorio di fatto già urbanizzata; nell'attuazione delle aree si userà e rimuoverà parte del suolo esistente, una risorsa non rinnovabile che viene compromessa con la costruzione di edifici o di ampie superfici impermeabilizzate (infrastrutture, parcheggi, depositi, ecc.).

Il maggior impatto ambientale coinvolto nella trasformazione riguarda quindi l'impermeabilizzazione legata alla trasformazione urbanistica dei lotti, tale aspetto risulta compensato limitatamente dall'utilizzo di tecnologie atte a limitarne l'impatto sul suolo e mitigato dal sistema fognario delle acque bianche che raccoglie le acque dei tetti e dei piazzali.

L'interazione con il suolo potrà considerarsi non frequente in quanto l'effetto una volta avvenuto non ha possibilità di ripetersi, irreversibile in quanto una volta realizzato l'intervento sarà impossibile ripristinare le condizioni iniziali e diretto in quanto conseguenza della realizzazione dell'intervento previsto.

### **5.6 - EFFETTI INDOTTI SULLA SALUTE UMANA, CONSUMI DI ENERGIA**

L'intervento prevede ampliamenti di attività produttive su aree edificate esistenti con nessuna ripercussione sulla densità della popolazione della città e limitate sull'aumento dei mezzi di trasporto in circolazione.

Le strategie dell'Amministrazione comunale messe in atto negli ultimi anni attraverso la corretta gestione degli standard urbanistici hanno puntato a razionalizzare l'ambiente urbano esistente favorendo percorsi di mobilità alternativa e cercando di garantire parcheggi il più possibile alberati.

Come anticipato, le aree oggetto della variante sono situate nelle vicinanze del casello autostradale e sono servite da un'articolata viabilità di collegamento, di recente adeguamento a seguito delle opere legate all'ampliamento della sede dell'autostrada A14 nel territorio comunale di Mondolfo, ad utilizzo pressoché artigianale.

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, pur limitata, di nuovi mezzi pesanti.

L'espansione persegue l'obiettivo di rendere sempre più efficiente l'organizzazione delle lavorazioni aziendali delle aree interessate alla variante e, per quanto riguarda l'area di via Sterpettine, di riorganizzare nei pressi della sede parti della produzione 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. Pertanto la presenza di nuovo carico di traffico veicolare pesante sarà del tutto assimilabile ai ritmi delle attività produttive preesistenti. L'incremento di lavoratori nell'area comporterà invece un inevitabile, per quanto non significativo, aumento del traffico giornaliero da e verso l'attività produttiva. L'efficientamento della rete dei pubblici trasporti comunali, con itinerari mirati e collegamenti alla stazione ferroviaria, potrebbe sicuramente contribuire all'alleggerimento del traffico su gomma.

Inoltre la realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali collegabili con la costruenda rete degli itinerari comunali potrà nel tempo produrre ulteriori effetti positivi sulla riduzione del traffico veicolare in favore della mobilità dolce.

La variante comporta limitate ripercussioni sulla produzione di rifiuti urbani direttamente proporzionali all'incremento delle attività produttive dell'area; non comporta emissioni in atmosfera di composti nocivi per la salute umana. Dal punto di vista della pianificazione acustica l'area essendo già urbanizzata risulta adeguata alla funzione che la variante prevede. Le emissioni acustiche esterne sono compatibili con la zonizzazione acustica del comune.

Si considerano gli indicatori di pressione poco probabili.

### **5.7 - CONSUMO DI RISORSE IDRICHE**

L'unica pressione sul tema acqua deriva da un aumento del consumo di acqua generale e da modesti incrementi di materia organica compatibili con il sistema fognario.



La durata degli impatti è quantificabile in tempi molto lunghi, ed è legata ai cicli di lavorazione caratteristici degli insediamenti produttivi.

Questo genere di impatti si può considerare reversibile.

Complessivamente si considera l'impatto sulle acque praticamente nullo.

### **5.8 - ACQUE REFLUE PRODOTTE**

La non corretta gestione delle acque meteoriche e nere costituisce un veicolo di contaminazione per il suolo e sottosuolo e soprattutto per i corpi idrici recettori.

Per quanto attiene gli scarichi delle acque reflue, provenienti dalle nuove aree in previsione, saranno allacciati alla rete fognaria comunale, mentre, per quanto attiene l'area di Piano Marina le acque industriali continueranno ad essere trattate dall'impianto di depurazione privato esistente per garantire l'adeguata qualità delle acque ed evitare situazioni di degrado ambientale. La corretta gestione delle acque reflue, mediante adeguati sistemi di smaltimento, permetterà a queste di non interferire con gli ambienti naturali.

L'interazione con le acque reflue, seppur di limitate quantità relative alle nuove previsioni di espansione e garantita da una gestione sostenibile, potrà considerarsi frequente in quanto l'effetto avviene con periodicità legata alla destinazione produttiva.

Questo genere di impatti si può considerare reversibile e diretto in quanto conseguenza della realizzazione degli interventi previsti.

### **5.9 - RIFIUTI PRODOTTI**

I rifiuti che verranno prodotti saranno divisibili in due grandi tipologie: i rifiuti di cantiere nella prima fase di costruzione, e quelli a lungo termine derivati dall'estensione dell'attività produttiva.

I primi, temporalmente molto limitati e gestibili nella programmazione del cantiere, incidono limitatamente sulla produzione complessiva comunale e hanno un impatto pressoché trascurabile poiché vengono trattati nel ciclo dei rifiuti di natura edilizia solo durante la durata del cantiere edilizio con impatto che può considerarsi non frequente e reversibile; i secondi come detto avranno invece un impatto che si prolungherà nel tempo comunque di durata e frequenza connesse con i cicli produttivi e quindi frequente ma in gran parte reversibile.

Pertanto sarà necessario mettere in atto le normali procedure necessarie utili alla gestione dei rifiuti; poiché l'intervento risulta essere un completamento in tessuto urbano esistente è sufficiente estendere le procedure esistenti di raccolta dei rifiuti che di fatto il comune gestisce a livello del suo territorio.

Si considera pertanto basso l'impatto sui rifiuti. Questo genere di impatti si può considerare reversibile e diretto in quanto conseguenza della realizzazione dell'intervento previsto.

### **5.10 - CARATTERE CUMULATIVO DEGLI EFFETTI**

I possibili impatti previsti dall'attuazione della variante urbanistica, potrebbero avere carattere cumulativo a quelli delle zone miste, artigianali e residenziali, presenti in loco, così come questi ultimi potrebbero averli nei confronti del nuovo lotto. Poiché l'intervento interessa lotti dimensionalmente limitati in una zona su cui è già attiva una serie di attività artigianali e produttive, e comunque sono disponibili scarsi dati ambientali relativi alle condizioni attuali della qualità urbana, risulta difficile poter valutare negativamente il carattere cumulativo degli impatti conseguenti all'intervento.

### **5.11 - NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI**

Le aree in oggetto risultano all'interno del comune di Mondolfo e, anche se a relativa poca distanza dal confine meridionale comunale e provinciale, molto prossime all'infrastruttura autostradale, tra i possibili effetti la realizzazione dell'intervento edilizio non comporta alcun effetto transfrontaliero.

### **5.12 - RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE**

Le aree interessate risultano già separate rispetto alle aree residenziali mentre l'intervento urbanistico ed edilizio previsto dall'attuazione delle previsioni urbanistiche per le aree oggetto di variante, in quanto simile a quanto già realizzato nelle contigue aree a destinazione produttiva esistenti, non comporta alcun rischio specifico per la salute umana e per l'ambiente. Vista la natura delle aree e delle attività produttive esistenti non sono necessari nuovi habitat di transizione tra ecosistemi adiacenti di natura diversa. Nella fase di progettazione dei lotti verranno comunque approfonditi specifici accorgimenti di raccordo con l'ambiente circostante, quali eventuali parcheggi drenanti alberati, fasce tampone, siepi e formazioni arboree arbustive miste.

### **5.13 - ENTITA' ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI E DIMENSIONE DELLE AREE INTERESSATE**

Gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dall'attuazione della variante urbanistica, per quanto di estensione limitata, determinano impatti a duplice scala territoriale: l'area dell'intervento e l'area a scala urbana.

Nell'area dell'intervento i possibili impatti previsti sono dovuti alle "trasformazioni urbanistiche" dei nuovi interventi:

- riduzione del suolo permeabile;
- occupazione di suolo;

- costruzione di edifici.

Nell'area urbana i possibili impatti previsti sono dovuti alle “trasformazioni dinamiche” dei nuovi insediamenti:

- viabilità e traffico, seppur limitata a normali flussi area produttiva - infrastrutture autostradali di collegamento;
- inquinamento atmosferico, limitato dalle nuove tecnologie costruttive;
- impatti generali connessi alla gestione dell'area.

#### **5.14 - VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA**

Le aree di variante sono attualmente costituite da superfici già urbanizzate lungo la via Sterpettine e via Perugino a Piano Marina, in continuità con il contesto artigianale già sviluppato nell'area.

Sull'area non si rilevano unità ambientali naturalistiche ed ecosistemi sviluppati o di pregio ambientale né potenziali vulnerabilità o situazioni potenzialmente critiche che richiedano particolari habitat di transizione tra ecosistemi adiacenti di natura diversa.

L'unico valore riscontrabile nell'area circostante è infatti di esclusivo carattere urbano in quanto funzionale alle attività connesse con la vita del territorio (infrastrutture, servizi, commercio, lavoro..) e la vulnerabilità ambientale risulta essere compatibile con tutte le aree esistenti e di progetto. In particolare si tratta di estensione di aree produttive esistenti lungo l'infrastruttura autostradale dal carattere marcatamente urbano consolidatosi negli anni lungo l'autostrada A14.

Le caratteristiche naturali e culturali delle aree risultano essere quelle medio/basse dei contesti periferici artigianali prossimi alla rete infrastrutturale, inseriti in abito già urbanizzato che, per quanto circondati da campi agricoli a sfruttamento intensivo, sono comunque privi di ogni naturalità o contesto ambientale da salvaguardare.

Il contesto è caratterizzato dalla forte presenza di edifici produttivi con aree a parcheggio e di servizio a completamento dei lotti ma priva di caratteri paesaggistici uniformanti sia dal punto di vista estetico che dal punto di vista della distribuzione degli spazi.

Si prevede che gli interventi edilizi previsti dall'attuazione della previsione urbanistica, in quanto simili a quelli recentemente realizzati, comporteranno l'innalzamento dei livelli di qualità architettonica ed ambientale media della zona senza rappresentare elementi di vulnerabilità nel contesto urbano.

#### **5.15 - UNITA' AMBIENTALI SENSIBILI DI CUI VERIFICARE LA PRESENZA SULLE AREE INTERESSATE DAL PIANO O PROGRAMMA**

Dall'analisi del sito oggetto non si riscontra la presenza di aree sensibili che potrebbero essere influenzate dagli affetti della presente variante urbanistica

#### **5.16 - EFFETTI SU AREE O PAESAGGI RICONOSCIUTI COME PROTETTI A LIVELLO NAZIONALE, COMUNITARIO O INTERNAZIONALE**

Le aree interessate dalla variante non ricadono all'interno di ambiti o di paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

## **Conclusione - VALUTAZIONE FINALE DEI RISULTATI DEL RAPPORTO PRELIMINARE VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE ALLA LOTTIZZAZIONE**

Valutati i dati esaminati nei paragrafi precedenti e le possibili soluzioni alternative all'area di variante, confrontati con i dati raccolti ed esaminati nel Rapporto Preliminare, vista la riorganizzazione aziendale sul territorio cui rispondono le espansioni delle aree produttive, vista la compensazione dell'intervento nel rispetto del principio della redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale e della riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili si deve ritenere che la variante urbanistica risulta essere una soluzione idonea sia per i minori impatti ambientali sia per le minori limitazioni per lo sviluppo sostenibile del territorio rispetto ad altre possibili localizzazioni delle stesse aree produttive in altre aree già previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **VALUTAZIONE FINALE**

Alla luce delle considerazioni sopra riportate si può quindi affermare che l'analisi ambientale preliminare non evidenzia, per la variante in oggetto, emergenze ambientali legate a speciali caratteristiche naturali e/o culturali ed inoltre gli impatti previsti non comportano il superamento dei livelli di qualità ambientale e nemmeno dei valori limite dell'utilizzo del suolo. Pertanto vista la modesta entità di variante al PRG, poiché:

- a) determina l'uso di piccole aree a livello locale e si configura come modifica minore di un piano;
- b) non comporta effetti/impatti significativi sull'ambiente, in base all'attuale legislazione comunitaria, statale e regionale e in riferimento agli indicatori ambientali disponibili per la valutazione delle aree urbane;

se ne propone l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.