



# COMUNE DI MONDOLFO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>Numero</b> <b>109</b> <b>Data</b> <b>19/06/2025</b>	<b>Oggetto: ADOZIONE AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, LOCALITA' MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 33, COMMA 12, L.R. 19/2023 E ART. 15, COMMA 5, L.R. 34/1992</b>
---	---

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciannove del mese di giugno alle ore 08:58, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

		Presente	Assente
Nicola Barbieri	Sindaco	P	
Diotallevi Carlo	Vice Sindaco		A
Andreoni Alice	Assessore	P	
Tinti Raffaele	Assessore	P	
Caporaletti Davide	Assessore	P	
Tiritiello Filomena	Assessore	P	

Assiste il Segretario Comunale Dott. Giovanni Beni.

Il Presidente Dott. Nicola Barbieri, in qualità di Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## IL SINDACO

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 13.12.1982 è stato approvato un "Piano particolareggiato di esecuzione" comprendente un'area ben più vasta di quella oggetto del presente atto, suddivisa in 4 macroaree denominate zona A, zona B, zona C, zona D, strutturate in diversi comparti attuativi autonomi, alcuni dei quali soggetti a PEEP, che successivamente sono stati trasformati in aree residenziali di espansione vista l'inattuabilità delle aree PEEP, redistribuendo quest'ultimo al 35% su ogni area, rinominando le aree oggetto del presente atto ricadente nella zona A del PL46 in comparto I° e comparto II°;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 20.12.2007 è stato approvato un aggiornamento del Piano di Lottizzazione n. PL46 che, al fine di snellire l'attuazione e la realizzazione delle opere, ha dato luogo all'attuale configurazione del comparto II°, individuando al suo interno il comparto A, sub-comparto 2 e sub-comparto 1, quest'ultimo, sub-comparto 1, oggetto del presente atto;

- il vigente il Piano Regolatore Generale di questo Comune assoggetta l'area di che trattasi a Zona Residenziale di Completamento con piano attuativo già convenzionato - B2b (art. 18 N.T.A.) nella quale si applicano le prescrizioni gli indici e i parametri di ogni singolo piano attuativo precedentemente approvato;

- in virtù degli atti sopra citati l'area in oggetto è individuabile nel sub-comparto attuativo 1 precedentemente approvato e che si rende necessario aggiornare lo strumento di pianificazione attuativa con i medesimi parametri, indici e standard, oltre alle convenzioni che dovranno essere nuovamente stipulate;

### EVIDENZIATO CHE:

- in data 06.06.2025, con nota acquisita al prot. 18601, le ditte attualmente proprietarie, come meglio identificate agli atti d'ufficio, delle aree distinte al catasto al foglio 4 particelle 1117-985-992-1001-1011-1006-1015-1007-1009-1005-1014, in seguito a diverse revisioni e confronti con l'ufficio, hanno presentato il progetto finalizzato a riattivare il sub-comparto 1 previa conclusione delle opere di urbanizzazione primaria previste;

- oltre alle aree succitate il progetto comprende le aree precedentemente cedute al Comune di Mondolfo in quanto standard, distinte a catasto al foglio 4 particelle 984-1003-1012-1002-1010-1004-1195-1196 (cabina Enel) oltre al lotto precedentemente edificato, non interessato ad alcuna modifica progettuale, distinto al catasto al foglio 4 particella 1116, le quali non partecipano alla capacità edificatoria;

- la sommatoria complessiva delle aree elencate nei punti precedenti risulta essere pari a mq. 15.000, esattamente equivalente al comparto precedentemente approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 20.12.2007;

### CONSIDERATO CHE:

- la buona riuscita dell'intervento è altresì vincolata alla rimozione della previsione del PEEP dal Piano di Lottizzazione, per le medesime motivazioni che indussero precedentemente il Consiglio Comunale ad operare in tal senso, senza che ciò possa incidere sul dimensionamento globale del PRG, con le medesime destinazioni urbanistiche, modificando le norme senza incidere sulla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard di cui al DM 1444/68;

- corre l'obbligo di significare che l'aggiornamento del piano di lottizzazione consente tra l'altro di porre a compimento le opere di urbanizzazione non ancora realizzate, poste a carico del lottizzante, facenti riferimento ai lotti non edificati;

**RILEVATO CHE:**

- i parametri urbanistici allora previsti e direttamente interessati dall'intervento attuale sono riassunti nelle seguenti tabelle, intendendo esclusi dalla SUL gli edifici già realizzati:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DEL. CC. 123/2007**

COMPARTO PL46	
ZONA B2b	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq 15.000
SUPERFICIE UTILE LORDA TERRITORIALE (S.U.L.)	Mq 5.937,82
- P.E.E.P. 35%	Mq 2.078,24
- S.U.L. PRIVATA	Mq 3.859,58
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 6.042

**NUOVI PARAMETRI DI PIANO GENERALI**

AGGIORNAMENTO COMPARTO PL46	
ZONA B2b	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq 15.000
SUPERFICIE TOTALE (ex SUPERFICIE UTILE LORDA)	Mq 5.637,82
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 6.660,00 > di mq. 2.959,43

**SOTTOLINEATO CHE:**

- in virtù del nuovo assetto proprietario venutosi a creare ed al fine di agevolare e snellire l'attivazione delle aree e la realizzazione delle restanti opere di urbanizzazione a tutt'oggi non ancora realizzate, sono state individuate sei aree autonome di intervento, che tra l'altro ricalcano sostanzialmente la precedente configurazione planimetrica, come meglio specificata nella tabella di seguito riportata:

AGGIORNAMENTO COMPARTO PL46	
ZONA B2b	VALORI SUPERFICIE TOTALE (ex SUPERFICIE UTILE LORDA)
Lotto B1	Mq 355,18
Lotto B2/a	Mq 527,30
Lotto D1	Mq 1.040,16
Lotto A1	Mq. 1.323,09
Lotto C1	Mq. 1.196,04
Lotto C2	Mq. 1.196,05
TOTALE SUPERFICIE TOTALE	Mq. 5.637,82

**RITENUTO CHE:**

- l'aggiornamento del piano di lottizzazione individuato dal PRG vigente con la destinazione B2B - Zona Residenziale di Completamento con piano attuativo già convenzionato, in virtù delle motivazioni sopra esposte e per quanto stabilito dal combinato disposto di cui all'art. 33, comma 12, L. R. 19/2023 e dall'art. 15, comma 5, della L.R. 34/92, si configura quale variante non sostanziale al piano regolatore vigente;

**PRESO ATTO CHE:**

- gli elaborati costitutivi l'aggiornamento del piano di lottizzazione, allegati al presente atto per costituirne parti integranti e sostanziali, sono i seguenti:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa catastale
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione botanico vegetazionale
- Relazione tecnica illustrativa
- Schema di convenzione
- Verifica di compatibilità idraulica e invarianza idraulica
- TAV1\_Proposta di aggiornamento\_PLANIMETRIE GENERALI1500
- TAV2\_Opere di Urbanizzazione totali e suddivise\_Planimetrie 1500
- TAV3\_Viabilità realizzata e da realizzare1500
- TAV4\_Fognatura acque bianche realizzata e da realizzare1500
- TAV5\_Fognatura acque nere realizzata e da realizzare1500
- TAV6\_Rete gas metano realizzata e da realizzare1500
- TAV7\_Rete idrica realizzata e da realizzare1500
- TAV8\_Rete pubblica illuminazione realizzata e da realizzare1500
- TAV9\_Rete energia elettrica realizzata e da realizzare1500
- TAV10\_Rete telefonica elettrica realizzata e da realizzare1500
- TAV11\_situazione catastale attuale e proposta di aggiornamento PL1500
- TAV12\_Permabilità stato attuale e di progetto1500
- TAV13\_Viabilità stradale\_Verde planimetrie1500

RILEVATA la competenza della Giunta Comunale all'adozione del presente atto, ai sensi del combinato disposto di cui alle LL.RR. n. 8/2019 e n. 43/2019;

**PRECISATO CHE:**

- la presente deliberazione non comporta impegno di spesa, ma comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- ai sensi di quanto previsto dalle Linee Guida Regionali (D.G.R. 1647/2019) in ambito di applicazione della valutazione ambientale strategica, il presente piano sarà sottoposto all'attenzione della Provincia di Pesaro e Urbino in qualità di autorità competente;
- l'area oggetto della presente variante risulta conforme al Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 20.12.2007;

**VISTI:**

- la legge n. 1150 del 17.08.1942 successive modificazioni
- la legge regionale n. 34 del 05.08.1992 e successive modificazioni;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi sulla presente proposta di deliberazione, rispettivamente, dal Responsabile del 4^ Settore, Urbanistica-Edilizia-SUAP, e dalla Responsabile del 2^ Settore, Economico Finanziario, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

**PROPONE**

1) di APPROVARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di ADOTTARE l'aggiornamento del comparto attuativo descritto in premessa, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33, comma 12, della L.R. 19/2023 e dell'art. 15, comma 5, della L.R. 34/1992;

3) di STABILIRE che la variante di cui al precedente punto 2) del presente dispositivo è costituita dai seguenti elaborati che, allegati, ne formano parte integrante e sostanziale:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa catastale
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione botanico vegetazionale
- Relazione tecnica illustrativa
- Schema di convenzione
- Verifica di compatibilità idraulica e invarianza idraulica
- TAV1\_Proposta di aggiornamento\_PLANIMETRIE GENERALI1500
- TAV2\_Opere di Urbanizzazione totali e suddivise\_Planimetrie 1500
- TAV3\_Viabilità realizzata e da realizzare1500
- TAV4\_Fognatura acque bianche realizzata e da realizzare1500
- TAV5\_Fognatura acque nere realizzata e da realizzare1500
- TAV6\_Rete gas metano realizzata e da realizzare1500
- TAV7\_Rete idrica realizzata e da realizzare1500
- TAV8\_Rete pubblica illuminazione realizzata e da realizzare1500
- TAV9\_Rete energia elettrica realizzata e da realizzare1500
- TAV10\_Rete telefonica elettrica realizzata e da realizzare1500
- TAV11\_situazione catastale attuale e proposta di aggiornamento PL1500
- TAV12\_Permabilità stato attuale e di progetto1500
- TAV13\_Viabilità stradale\_Verde planimetrie1500

4) di STABILIRE la validità del Piano di Lottizzazione in 10 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica riferita alle singole aree autonome di intervento;

5) di DEPOSITARE agli atti d'ufficio gli elaborati di cui al precedente punto 3) del presente dispositivo;

6) di PUBBLICARE l'avviso di deposito degli atti di cui al precedente punto 5) del presente dispositivo all'Albo pretorio on-line del Comune di Mondolfo, a norma dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.;

7) di STABILIRE che contestualmente al deposito il presente Piano di Lottizzazione verrà trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino per la formulazione di eventuali osservazioni;

8) di STABILIRE che il completamento delle opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo comparto attuativo autonomo sarà posto a carico dei soggetti attuatori, previo aggiornamento della convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge;

9) di STABILIRE che il responsabile del procedimento è l'Arch. Fabiano Zigliani, Responsabile del 4^ Settore Urbanistica Urbanistica-Edilizia-SUAP;

10) di DEMANDARE al Responsabile del 4^ Settore Urbanistica Urbanistica-Edilizia-SUAP tutti gli adempimenti conseguenti e necessari a dare esecuzione al presente atto, tra cui la stipula, in nome e per conto del Comune, delle convenzioni urbanistiche di cui al punto 7) del presente dispositivo, con la facoltà di modificare integrare e precisare ogni dato utile e necessario rispetto allo schema di convenzione allegato al presente atto;

11) di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di procedere con i conseguenti adempimenti;

#### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

PRESO ATTO che la sopra riportata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art.147-bis comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del 4^ Settore;

PRESO ATTO che la sopra riportata proposta di deliberazione, comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, è corredata, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, del parere favorevole di regolarità contabile della Responsabile del 2^ Settore;

con votazione unanime favorevole, legalmente espressa per alzata di mano,

#### DELIBERA

1) di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata;

e, stante l'urgenza di procedere con i conseguenti adempimenti,

con votazione unanime favorevole, legalmente espressa per alzata di mano,

#### DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

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

**Il Sindaco**  
Dott. Nicola Barbieri

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Giovanni Beni

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



# COMUNE DI MONDOLFO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELIBERA DI GIUNTA NUMERO 109 DEL 19/06/2025

**Oggetto: ADOZIONE AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, LOCALITA' MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 33, COMMA 12, L.R. 19/2023 E ART. 15, COMMA 5, L.R. 34/1992**

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per rimanervi per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69.

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000.

Mondolfo, li 20/06/2025

Il Segretario Comunale  
Dott. Giovanni Beni

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



# COMUNE DI MONDOLFO

Provincia di Pesaro e Urbino

## PROPOSTA DELIBERA DI GIUNTA NUMERO 1453 DEL 16/06/2025

**Oggetto: Adozione aggiornamento del piano di lottizzazione avente destinazione urbanistica residenziale relativamente al comparto PL46, località Marotta, via G. di Vittorio, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33, comma 12, L.R. 19/2023 e art. 15, comma 5, L.R. 34/1992.**

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000**

Sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Mondolfo, li 17/06/2025

Il Responsabile del SETTORE 4 - Urbanistica e Sportello Unico  
Zigliani Fabiano

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



# COMUNE DI MONDOLFO

Provincia di Pesaro e Urbino

## PROPOSTA DELIBERA DI GIUNTA NUMERO 1453 DEL 16/06/2025

**Oggetto: Adozione aggiornamento del piano di lottizzazione avente destinazione urbanistica residenziale relativamente al comparto PL46, località Marotta, via G. di Vittorio, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33, comma 12, L.R. 19/2023 e art. 15, comma 5, L.R. 34/1992.**

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000**

Sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Mondolfo, li 17/06/2025

LA RESPONSABILE DEL  
SETTORE II - ECONOMICO FINANZIARIO  
Baldelli Flavia

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