



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

01-A

RELAZIONE TECNICA

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

MAGGIO 2023

Con emendamento Aggiornamento 10.09.2024

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

Via Alfredino Rampi n. 4 – Montecchio di Vallefoglia (PU)

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Filippo Cioppi

Il Responsabile del Settore 4°
Ing. Lorenzo Gai



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Premesse

A decorrere dal **1° gennaio 2014** è stato istituito, con L.R. n. 47 del 13.12.2013, mediante fusione dei Comuni contermini di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, un unico Comune denominato Vallefoglia. Restano in vigore gli strumenti urbanistici dei Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola fino al nuovo strumento del nuovo comune istituito.

- Il **Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia**, deriva dall' omogeneizzazione ed unificazione normativa e cartografica dei vigenti PRG degli ex Comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., **è stato approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017**, pubblicato sul BUR Marche n. 126 in data 30.11.2017_
- La **"VARIANTE 2018 al P.R.G."** è stata approvata con atto di Consiglio Comunale n. **9 del 28.03.2019**, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., e pubblicato sul BUR Marche n. 30 in data 18.04.2019;
- Con atto di Consiglio Comunale n. **36 del 30.10.2018** ad oggetto: **"RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO TIPO (R.E.T), A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 8/2018 CHE MODIFICA L'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (R.E.C.) DELL'EX COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA E DELL'EX COMUNE DI COLBORDOLO"** è stato abrogato l'art. 13 dei due R.E.C. (dei due ex comuni);
- **"VARIANTE 2019 al P.R.G."** approvata con atto di Consiglio Comunale n. **19 del 25.06.2020** ad oggetto: **"ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992"**; per il recepimento delle nuove definizioni edilizie del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e di cui alla L.R. 8/2018 nelle NTA di PRG;
- Delibera di Consiglio Comunale n. **54 del 27.11.2020** ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 - ART.15 COMMA 5 - AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE STRALCIO PARZIALE DELL'AREA SECONDARIA DI NUOVO IMPIANTO DENOMINATA "COMPARTO MP2, SUB. COMPARTO A", SITA IN MONTECCHIO, VIA ARENA-VIA LUNGA"**_ (con eliminazione quota PIP)
- **"VARIANTE al P.R.G."** approvata con atto di Consiglio Comunale n. **47 del 29.10.2021** ad oggetto: **"ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. COMUNALE VIGENTE - "VARIANTE 2018" - IN MERITO ALLA REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI P.R.G. RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI AI SENSI DEGLI ARTT. NN. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992"**.
- **"VARIANTE 2021 al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **3 del 11.01.2022** ad oggetto: **"ESAME OSSERVAZIONI CON PARZIALE ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA PROVINCIA E APPROVAZIONE VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PRG VIGENTE INDIVIDUATE IN ALCUNE SCHEDE GRAFICHE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992"**, relativa ai piani di lottizzazioni terminati con aree di urbanizzazione già cedute.
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **2 del 11.01.2022** ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE AL COMPARTO 13M DI MORCIOLA IN RECEPIMENTO DELLA SENTENZA DEL TAR MARCHE N. 6/2020 [...] - TAR MARCHE N. 905/2008 PER ELIMINAZIONE DELLA QUOTA PIP AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **4 del 11.01.2022** ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE AL COMPARTO MP3 DI MONTECCHIO PER L'ELIMINAZIONE DELLA QUOTA PIP DEL 10% AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 30/1992.**
- **"VARIANTE 2022 al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **122 del 08.11.2022** ad oggetto: **"APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992 PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA L3 DI PRG"**, relativa all'area B4.a sul Monte di Colbordolo.
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **11 del 09.03.2023** ad oggetto: **VALORIZZAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 - APPROVAZIONE.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **11 del 09.03.2023** ad oggetto: **VALORIZZAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 - APPROVAZIONE.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **51 del 07.12.2023** ad oggetto: **APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 3.3. COMMA 5 DELLE N.T.A DI P.R.G. E DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 PER LA SUDDIVISIONE DELL'AREA "MR11" IN DUE SUB - COMPARTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUB COMPARTO "A" DA USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO AD USO PRODUTTIVO TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **52 del 07.12.2023** ad oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE AL PRG DEL COMPARTO MT2-A AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/10 E AI SENSI DELL'ART. 26-QUATER L.R. N. 34/1992 E S.M.I. _ PRATICA SUAP: 000249/2023 CODICE PRATICA ONLINE: 2023000676 - DITTA: RIVACOLD S.R.L. DI VALLEFOGLIA (PU).**

A seguito delle richieste pervenute in questi ultimi anni di modifiche agli azzonamenti o alle normative questa Amministrazione sta provvedendo ad aggiornare il proprio strumento urbanistico vigente con una serie di correzioni/modifiche all'assetto territoriale e normativo, che nel suo complesso comunque risultano essere di basso impatto.

Il documento denominato "SCHEDE DI VARIANTE" analizza le singole zone oggetto di intervento, le aree oggetto di correzioni grafiche e le normative da aggiornare/correggere/integrare.

Le Schede sono state suddivise in due gruppi:

A. Varianti che NON comportano un aumento di consumo di suolo

B. Varianti che comportano un incremento di consumo di suolo

Nel dettaglio le SCHEDE sono state così raggruppate:

gruppo A

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

gruppo B

- **VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**
(INSERIMENTO - Schede nn. 9 - 26)

Nella presente Relazione tecnica analizzeremo in sintesi le singole SCHEDE di Variante alla luce delle Normative in cui esse ricadono, mentre per un quadro di raffronto più completo si rimanda all'elaborato specifico.

Nell'elaborato **03- VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO** è stato verificato che nel bilanciamento tra aree sottratte all'edificazione e aree inserite all'edificazione il bilancio è di **26.944 mq** di terreno regrediti a terreno agricolo.

Tuttavia se a questo terreno sommiamo le **Schede 15 + 24 + 26** che istituiscono o incrementano aree F1 destinata al rimboschimento, pertanto sostanzialmente priva di potenzialità edificatoria, abbiamo

(19.792 mq + 25.482 mq + 21972 mq = **67.246 mq** di terreno inedificabile)

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano. A variante approvata, sul sito Comunale verranno pubblicate le Tavole complete degli azzonamenti aggiornate.

RELAZIONE TECNICA

RIDUZIONE del Comparto AR1-1 con ampliamento area B4 esistente
Località Apsella (Tavola P2)

Scheda
2

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011

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

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

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

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

Viene ampliata la **Zona B4** (ovvero la particella 454), che dagli attuali 970 mq passa ai **1.606 mq** di variante, con un aumento di 970 mq. Ciò consente un minimo ampliamento al fabbricato esistente.

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

TRASFORMAZIONE di porzione di F1.a in B1.a
Località Morciola (Tavola P5)

Scheda
5

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

In località Molino Ruggeri a Morciola, la particella catastalmente individuata alla sezione A foglio 6 mapp. 654 di complessivi 445 mq. Solo 314 mq di questa viene trasformata da F1.a a **Zona B1.a di Conservazione volumetrica**. La particella è marginale alla zona F1.a e confinante con la particella 92 sempre della stessa proprietà. Tale trasformazione fa sì che il terreno possa diventare pertinenza del fabbricato principale pur non apportando cubature suppletive.

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

RIDUZIONE del Comparto D9.a – 9T
Località Talacchio (Tavola P7)

Scheda
8

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

La Zona è priva di vincoli.

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

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

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

TRASFORMAZIONE di porzione di B2.a in Vp (Verde privato)
Località Colbordolo (Tavola P6)

Scheda
10

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

Non vi sono Vincoli di PRG.

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

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

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

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

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

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

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

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

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Recepisce EMENDAMENTO approvato dal Consiglio Comunale con propria DELIBERA N. 47/2023.

In località Cappone, il comparto residenziale di nuovo impianto **8M** comprende le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 10 mappali nn. 11190 e 1192 di Superficie Territoriale da Tabella A delle NTA di PRG pari a **19.792 mq**. Sin dal suo inserimento negli elaborati di piano nel 1998 tale area tuttavia non è mai stata assoggettata a SUE. Su richiesta della proprietà viene trasformata in **zona F1.a** a Verde pubblico priva di potenzialità edificatoria e soggetta a rimboschimento.

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

Non si ritiene corretto assecondare la richiesta pervenuta di rendere agricolo il comparto. La soluzione pianificatoria proposta azzerava la capacità edificatoria del comparto **8M**, ma contestualmente lascia aperta la porta a futuri sviluppi dell'abitato, qualora ve ne fosse l'esigenza per le sopraggiunte mutate condizioni socio-economiche. Tale area potrà essere assoggettata a rimboschimento.

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

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

RIDUZIONE area edificabile da B4/s a Zona E agricola
Località Montecchio (Tavola P3)

Scheda
16

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992
art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

L'area è prevalentemente libera da vincoli.

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

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

TRASFORMAZIONE dell'area da B4*/s in Vp – Verde privato
Località Apsella (Tavola P2)

Scheda
17

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992
art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

Si ritiene corretto non assecondare la richiesta pervenuta di azzerare l'edificabilità delle due particelle, di rendere agricolo il comparto. La soluzione pianificatoria proposta azzerava la capacità edificatoria, ma contestualmente lascia aperta la porta a futuri sviluppi dell'abitato, qualora ve ne fosse l'esigenza per le sopraggiunte mutate condizioni socio-economiche. Tale area potrà essere assoggettata a rimboschimento

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

ELIMINAZIONE della perimetrazione di un'area a Zona B4/s
Località Montecchio (Tavola P3)

Scheda
21

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

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

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

RIDUZIONE della perimetrazione comparto residenziale 9M
TRASFORMAZIONE parziale del comparto 9M in F1.a
Località Cappone (Tavola P5)

Scheda
24

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Recepisce EMENDAMENTO approvato dal Consiglio Comunale con propria DELIBERA N. 47/2023.

Recepisce prescrizione n. 6 di cui al DECRETO PRESIDENTE Provincia n. 195/2024.

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

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

Non è soggetta a particolari vincoli.

In un trentennio, tale previsione non si è mai attuata e oggi risulta sovradimensionata per le attuali esigenze di pianificazione. Tuttavia non si ritiene corretto assecondare la primaria richiesta della proprietà di renderla agricola. Si propone una soluzione pianificatoria ridimensionata del comparto **9M**, più in sintonia con i tempi attuali e che lasci comunque aperta la porta ad un futuro sviluppo dell'abitato, qualora si avesse un cambio di condizioni socio economiche.

L'area residenziale di nuovo impianto C denominata **Comparto 9M subisce una riduzione** passando da una Superficie territoriale **St = 43.478 mq** ad una **St = 17.996 mq.** Parte del comparto edificatorio viene

trasformato in **F1.a verde pubblico con potenzialità edificatoria nulla** (Sup. = 22.190 mq). L'area **F1.a** potrà essere assoggettata a rimboschimento

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

MODIFICA Tabella C per immobile in zona agricola

Località Montecchio (Tavola P3)

Scheda

25

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

Il fabbricato con la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29.10.2021 ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. COMUNALE VIGENTE - "VARIANTE 2018" – IN MERITO ALLA REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI P.R.G. RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI AI SENSI DEGLI ARTT. NN. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992**", è stato collocato quindi nella Tabella C nelle NTA di PRG con il n. **24a**.

Tuttavia è decaduto il presupposto della sua appartenenza alle Tabelle B e/o C in quanto il fabbricato **non è più in zona rurale/agricola**. La presente variante stralcia il fabbricato dalla Tabella C contenuta nelle NTA di PRG.

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

RETTIFICA ERRORE GRAFICO

Località Montecchio (Tavola P3)

Scheda

27

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

RETTIFICA ERRORE GRAFICO

Località Bottega (Tavola P5)

Scheda

27a

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

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

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

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

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

RETTIFICA ERRORE GRAFICO

Località Colbordolo (Tavola P6)

Scheda
27b

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Nella Variante 1997 al PRG dell'ex Comune di Colbordolo, in località Colbordolo, in un'area di completamento residenziale, ora **B2.a**, era stata inserita un'area a parcheggio pubblico in via Caravaggio. Mai realizzato soprattutto per le problematiche relative all'acclività del terreno. Inoltre il ramo in salita di via Caravaggio si è fermato prima, non raggiungendo più il parcheggio per la presenza di due lotti residenziali affiancati.

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

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

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

Scheda
28

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

A seguito delle sopra descritte schede vengono modificate le voci di Tabella A contenute nelle NTA di PRG.

Qui di seguito la **TABELLA A vigente 2018** e la **TABELLA A – variante 2023**.

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

Scheda
29

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

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

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

e

Per edifici realizzati prima del 07.11.2018

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

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

NORME DI N.T.A. DI PRG _ RECINZIONI ART. 2.11.

Scheda
30

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

NORME DI N.T.A. DI PRG _ RISPARMIO IDRICO ART. 2.16.

Scheda
31

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

NORME DI N.T.A. DI PRG _ art. 6.4.1. Zone B0

Scheda
32

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

la norma resta invariata, ma all'art. 6.4.1. viene aggiunto il comma 2 che altro non è il rimando all'art. 7.1.2. comma 1 sempre delle NTA.

Per tali Zone di Completamento individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, con convenzioni scadute e adempimenti ottemperati (ovvero con opere di urbanizzazione cedute), sono da considerarsi vigenti - come usi del territorio - le previsioni dei cui al presente PRG (vedi Art. 7.1.2. comma 1 delle NTA).

Sono state inserite delle prescrizioni per il rimboschimento delle superfici a verde nelle zone B, C e D.

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

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

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

La prescrizione 5 nello specifico stabilisce:

PRESCRIZIONE N° 5:

a) Per la durata della Convenzione in essere, sono da considerarsi prescrittivi la potenzialità edificatoria e gli altri parametri urbanistici riportati nell'Atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

b) Per l'entità dell'intervento pubblico si riconferma un volume di 3918,76 m3 e una S.U.L. di 1175,628 m² ricompresa nella potenzialità complessiva prevista dalla Convenzione.

c) Per l'intervento privato si riconferma la quota residenziale massima pari al 25% del volume di pertinenza privata (21273,24 m3), come pure la quota commerciale minima pari al 75% di detto volume.

d) I dati riportati in Tabella relativi al presente comparto divengono prescrittivi alla scadenza della Convenzione in essere.

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

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

PRESCRIZIONE N° 5: - **eliminata**

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

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

NORME DI N.T.A. DI PRG _ art. 6.3. ZONE A

Scheda
36

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 37 Legge Regionale 34/1992

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

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

TRASFORMAZIONE da Zona D1.a a Zona B1.a Località Bottega (Tavola P5)

Scheda
37

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

In località Bottega, il comparto edificatorio produttivo **Zona D1.a** - produttiva a conservazione volumetrica -, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla Sez. A foglio 1 mapp. 720 di superficie complessiva pari a **1.980 mq**. Sulla particella sono edificati due fabbricati: uno residenziale con uffici e uno destinato ad uffici. Fino 10 anni fa erano la sede della Polizia Municipale e degli uffici del distaccamento SUAP di Pesaro. Disabitato da oltre dieci anni da quando gli uffici del Suap e della Polizia Municipale si sono trasferiti nella loro nuova sede di Pian del Bruscolo, l'immobile è in totale disuso e con forti segni di degrado. Nonostante in questi anni ci siano stati molti interessamenti per il suo utilizzo a negozi, l'attuale destinazione dell'area ne ha frenato l'utilizzo, non essendone consentiti.

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

NORME DI N.T.A. DI PRG

Scheda
38

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

6.9.3. Zone “F2” per attrezzature di interesse sovracomunale

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

6.9.4. Zone “F2.a” per attrezzature di interesse sovracomunale

1. Comprendono ampie zone di Verde destinate ad accogliere attività di **iniziativa privata e/o pubblica** e di interesse collettivo, così come normate dalla “Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.”.
2. In tali zone in Piano si attua mediante S.U.E., attivabili solo dopo stipula della relativa Convenzione, che dovrà specificare tra l’altro:
 - a) La messa a disposizione della collettività, a titolo gratuito e per tutta la durata della Convenzione, di tutta l’area a Verde, fatti salvi i lotti di pertinenza degli edifici esistenti;
 - b) L’obbligo per il Convenzionante della manutenzione delle aree messe a disposizione, per tutta la durata della Convenzione;
 - c) Il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di alienazione dell’area e delle attrezzature realizzate;

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

Per le **Zone “F2” per attrezzature di interesse sovracomunale**, di cui all’art. 6.9.3. delle NTA, contemplate in “Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” – **Comparti MF1a, MF1b, MF1c** :

la prescrizione 18 stabilisce:

PRESCRIZIONE N° 18:

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

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

PRESCRIZIONE N° 18:

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

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

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

La prescrizione 58 stabilisce:

PRESCRIZIONE N° 58:

a) Mantenimento cubature esistenti.

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

PRESCRIZIONE N° 58:

a) Mantenimento cubature esistenti.

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

c) *Può essere attuato anche per stralci funzionali.*

Vallefoglia 25.10.2023 _ aggiornamento 10.09.2024

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Filippo Cioppi

Il Responsabile del Settore 4°
Ing. Lorenzo Gai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

