



# CITTÀ DI VALLEFOGLIA

## 01-B

# RELAZIONE TECNICA

VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO  
(SCHEDE NN. 7 --9 – 26)

**MAGGIO 2023**

Aggiornamento 25.10.2023

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

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

Vallefoglia 26.05.2023 \_ aggiornamento 25.10.2023

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

## Premessa

- 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;
- La "**VARIANTE 2019 al P.R.G.**" è stata 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**"; finalizzata al recepimento delle nuove definizioni edilizie del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e di cui alla L.R. 8/2018\_
- La "**VARIANTE 2021 al PRG**" è stata 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.
- 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.
- La "**VARIANTE 2022 al PRG**" è stata 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.
- La "**VARIANTE 2022 al PRG**" è stata 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**", relativa ad alcune aree ubicate nella zona industriale di Talacchio.

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. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 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. 7 – 9 - 13 – 19 – 20 - 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 **4590 mq** di terreno regrediti a terreno agricolo.

Tuttavia se a questo terreno sommiamo la **Scheda 26** che istituisce un'area F1 destinata al rimboschimento, pertanto sostanzialmente priva di potenzialità edificatoria, abbiamo

(4590 mq + 21972 mq = **26.562 mq** di terreno tornato inedificabile)

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

**NB: Le SCHEDE nn. 13 – 19 – 20 sono state cassate in sede di VERIFICA A VAS.**



## RELAZIONE TECNICA

**INSERIMENTO** di un nuovo Comparto Produttivo D6.a – 3CA  
Località Cà La Balia (Tavola P8)

Scheda

**7**

Normativa di riferimento:

**art. 26 della Legge Regionale 34/1992**

**art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011.**

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Cà La Balia un comparto produttivo risalente alla fine degli anni '60 denominato D2.a.

In questi ultimi anni tale polo produttivo ha effettuato numerosi interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti nonché interventi per la realizzazione di nuovi opifici ad utilizzo dell'attività stessa.

Il terreno confinante, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011, si presta pertanto ad essere trasformato in un comparto produttivo di nuovo impianto D6.a – 3CA.

Le particelle oggetto di trasformazione sono identificate al catasto terreni alla Sez. A foglio 28 mapp. nn. 271 - 221 – 305 per una Superficie Territoriale complessiva di **St = 25.627 mq.**

Vincoli presenti: Tutela integrale di PPAR per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA), Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).

La variante consiste nell'introduzione di una nuova area produttiva D6.a – 3CA.

La trasformazione della superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D6.a – 3CA (art. 6.7.2. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo** pari ad una Superficie territoriale (St) di **25.627 mq.** La misurazione è stata effettuata con maggiore precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

Si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: "E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate".

I dati sono riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, con l'introduzione del nuovo comparto **3CA**.

### PRESCRIZIONI SCATURITE DAGLI SCA IN SEDE DI VERIFICA A VAS.

#### 1. SOPRINTENDENZA

##### TUTELA PAESAGGISTICA

*Relativamente al nuovo comparto produttivo **D6.a – 3CA** di cui alla **scheda di variante n. 7**, l'edificato dovrà attestarsi verso la strada al fine di minimizzare gli sbancamenti, inoltre, lo stesso dovrà avere un'altezza massima entro quella degli edifici presenti nell'area contigua, al fine di ridurre l'impatto visivo nel contesto paesaggistico interessato.*

*Riguardo al nuovo comparto residenziale di cui alla **scheda di variante n. 9**, l'edificato dovrà essere confinato alla zona già urbanizzata ed integrato con opere di mitigazione a verde; dovrà essere garantita una certa omogeneità nelle scelte progettuali, soprattutto nei materiali e nelle finiture, in armonia con il contesto; dovrà essere assicurato il mantenimento di un'ampia fascia di verde di bordo verso l'area ripariale tutelata al fine di salvaguardare la sua continuità visiva e funzionale.*

*Relativamente alle schede non pervenute, inerenti "varianti che comportano cambio di zona" e "varianti alle NTA", sia verificato da parte dell'Amministrazione competente che le stesse non riducano i livelli di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.. Diversamente dovrà essere richiesto il parere a questa Soprintendenza.*

Si rammenta in ultimo che questo Ufficio potrà esprimere ogni ulteriore valutazione di competenza, relativamente alle successive fasi di progettazione di cui alle previsioni urbanistiche delle zone oggetto di variante 7 e 9, in ordine al procedimento di autorizzazione paesaggistica ed al previsto proprio parere vincolante.

## TUTELA ARCHEOLOGICA

La variante con un aumento del suolo, Inserimento - **Scheda 7, Loc. Cà La Balia (Tavola P8)** introduzione di un nuovo Comparto Produttivo nei mapp. 271-221-305, del Fg 28 della Sez. A, con trasformazione della superficie da Zona E a uso agricolo a **D6.a – 3C**, verrà effettuato in area a elevato potenziale archeologico, in quanto area di fondovalle interessata da stanziamenti di età preromana e romana collocati a ridosso della sistema viario di collegamento tra i centri di popolamento della bassa valle del Fiume Foglia e l'importante insediamento di Urbino, la cui presenza non solo è attestata dalle numerose segnalazioni di rinvenimenti presenti negli Archivi e nelle Banche Dati di questa Soprintendenza ma anche dalle recenti operazioni di verifica archeo-stratigrafica effettuate per il comparto edificatorio Zona D12 - 2CA nella medesima Località Cà la Balia del Comune di Vallefoglia.

Si coglie l'occasione per segnalare che il Vigente PRG del Comune di Vallefoglia purtroppo non ha recepito l'indicazione dell'Art. 41 lettera e) del vigente PPAR di adottare specifica cartografia per le "Aree con segnalazione di ritrovamenti" da non identificare con le aree archeologiche perimetrare ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene necessario che:

- le opere di urbanizzazione (viabilità, aree destinate a parcheggio pubblico, passaggio dei sottoservizi per l'allaccio alle linee esistenti, palificazioni, ecc.) siano sottoposte a verifica archeo-stratigrafica preventiva mediante saggi archeologici preventivi, prima della redazione dei progetti definitivi/esecutivi.

Le indagini saranno condotte sotto il diretto controllo di questa Soprintendenza con oneri interamente a carico della Committenza. Anticipatamente all'esecuzione delle indagini dovrà essere dato incarico ad archeologi, in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, di predisporre un piano di indagini che dovrà essere trasmesso a questo Ufficio.

## 2. PROVINCIA

Ai fini della conformità con le disposizioni in materia urbanistica previste dall'art. 11 della L.R. 22/2011, si evidenzia che la conformità al comma 3 dell'articolo richiamata dal Comune nella relativa scheda, non si può applicare al caso in esame in quanto non si tratta di un ampliamento di una attività produttiva esistente, ma introduce una nuova area di sviluppo, pertanto, in sede di adozione, dovrà essere dimostrata la conformità ai criteri stabiliti dalla legge, come meglio dettagliati all'art. 18 del suo regolamento di attuazione (Reg. reg. n. 6 del 08/08/2012).

### Controreplica alla Provincia.

L'osservazione non è pertinente vista la documentazione presentata.

Nell'Elaborato di variante: **03 – VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO** è stato dimostrato che la presente variante nel suo complesso genera una diminuzione di terreni edificabili pari a complessivi 4590 mq, che tornano agricoli. L'introduzione di questa nuova area produttiva – Scheda 7 - contigua ad una esistente, non implica la verifica dettagliata di cui all'art. 18 del Reg. Reg. 6/2012, in quanto NON SI INTRODUCONO NUOVE AREE EDIFICABILI IN AGGINTA ALLE PREVISIONI GENERALI DI PRG E PERTANTO NON SI DEVE DIMOSTRARE IL CALCOLO DETTAGLIATO DEL 75% DELL'EDIFICAZIONE DELLE AREE ESISTENTI DI CUI ALL'ART. 11 COMMA 1 LETTERA a) DELLA L.R. 22/2011.

Infine in sede di variante si è ritenuto di utilizzare l'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: *"E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate"* in quanto la proprietà dell'area, per il proprio layout aziendale necessita di ampliare la propria attività e non ha ritenuto di dover procedere con una variante SUAP ad hoc, essendo in fase di redazione una variante urbanistica al PRG d'ufficio.

Normativa di riferimento:

**art. 26 della Legge Regionale 34/1992**

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

In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq.**

Sono presenti i 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); Tutela integrale di PPAR per corsi d'acqua - aree esondabili (art. 4.3.1.4. delle NTA); Aree soggette a esondazione R1 – PAI Regione Marche E-02-0009 (art. 4.8 delle NTA).

La maggior parte della superficie comunque è libera da vincoli e contigua ad aree urbanizzate da decenni.

In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq.** In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, **Comparto 12B**, introduciamo proporzionalmente gli stessi indici edificatori.

I nuovi dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il comparto **13B** possiede una **Superficie territoriale (St) di 5.863 mq** ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 1055 mq di cui Su = 792 mq e Sa = 264 mq.

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

## **PRESCRIZIONI SCATURITE DAGLI SCA IN SEDE DI VERIFICA A VAS.**

### **1. SOPRINTENDENZA**

#### **TUTELA PAESAGGISTICA**

[...]

*Riguardo al nuovo comparto residenziale di cui alla **scheda di variante n. 9**, l'edificato dovrà essere confinato alla zona già urbanizzata ed integrato con opere di mitigazione a verde; dovrà essere garantita una certa omogeneità nelle scelte progettuali, soprattutto nei materiali e nelle finiture, in armonia con il contesto; dovrà essere assicurato il mantenimento di un'ampia fascia di verde di bordo verso l'area ripariale tutelata al fine di salvaguardare la sua continuità visiva e funzionale.*

*Relativamente alle schede non pervenute, inerenti "varianti che comportano cambio di zona" e "varianti alle NTA", sia verificato da parte dell'Amministrazione competente che le stesse non riducano i livelli di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.. Diversamente dovrà essere richiesto il parere a questa Soprintendenza.*

*Si rammenta in ultimo che questo Ufficio potrà esprimere ogni ulteriore valutazione di competenza, relativamente alle successive fasi di progettazione di cui alle previsioni urbanistiche delle zone oggetto di variante 7 e 9, in ordine al procedimento di autorizzazione paesaggistica ed al previsto proprio parere vincolante.*

#### **TUTELA ARCHEOLOGICA**

[...]

*Si coglie l'occasione per segnalare che il Vigente PRG del Comune di Vallefoglia purtroppo non ha recepito l'indicazione dell'Art. 41 lettera e) del vigente PPAR di adottare specifica cartografia per le "Aree con segnalazione di ritrovamenti" da non identificare con le aree archeologiche perimetrate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.*

*In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene necessario che:*

*- le opere di urbanizzazione (viabilità, aree destinate a parcheggio pubblico, passaggio dei sottoservizi per l'allaccio alle linee esistenti, palificazioni, ecc.) siano sottoposte a verifica archeo-stratigrafica preventiva mediante saggi archeologici preventivi, prima della redazione dei progetti definitivi/esecutivi.*

*Le indagini saranno condotte sotto il diretto controllo di questa Soprintendenza con oneri interamente a carico della Committenza. Anticipatamente all'esecuzione delle indagini dovrà essere dato incarico ad archeologi, in possesso dei*

*requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, di predisporre un piano di indagini che dovrà essere trasmesso a questo Ufficio.*

### **3. PROVINCIA**

*Fatto salvo quanto verrà espresso dalla Regione Marche nell'ambito del parere di compatibilità geomorfologia, di cui all'art. 89 del DPR 380/01, comprensivo degli accertamenti previsti dall'art. 10 della L.R. 22/2011, già in questa fase si ritiene opportuno ridurre la superficie della zona C, identificata con colore arancione, al pari della limitrofa zona omogenea 4B, omogeneità con il contesto.*

#### Controreplica alla Provincia.

La nuova **Zona C – Comparto 13B** - è stata collocata tutta in zona priva di vincoli. Nel progetto di lottizzazione sarà cura di questo ufficio far sì che le aree a verde siano addensate verso il torrente Apsa al pari del vicino comparto 4B.

Si respinge questa prescrizione in quanto in contravviene la

***L.R. 34/1992***

*Art. 26 Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti [...]*

*3. Nei trenta giorni successivi all'adozione definitiva, il P.R.G. è trasmesso alla Giunta provinciale, la quale esprime un parere sulla conformità del P.R.G. con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti.*

Normativa di riferimento:

**art. 26 della Legge Regionale 34/1992**

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

Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un'area da adibire a Zona F1 - Parco pubblico e da rimboscare.

L'area è assoggettata ai vincoli di PPAR di Tutela diffusa dei crinali (art. 4.5.1.1. delle NTA di PRG) e in parte da zone in dissesto da PAI (F-02-0257 R1-F1).

La superficie territoriale da inserire è di 21.972 mq con misurazione GIS.

Si ha pertanto un **incremento di consumo di suolo per 21.972 mq** ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

**NB: Si precisa che per questa area non è prevista edificazione come già riportato all'art. 6.9.1. coma 3 delle NTA DI PRG:**

3. Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4. A tutta la zona destinata a Parco urbano, localizzata in località Montecchio in prossimità del cimitero, non viene attribuita alcuna capacità edificatoria.

Che tuttavia verrà così precisato:

3. Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4. A tutta la zona destinata a Parco urbano, localizzata in località Montecchio in prossimità del cimitero, non viene attribuita alcuna capacità edificatoria **come pure nell'area a parco sul monte di Montecchio.**

---

Vallefoglia 26.05.2023 \_ aggiornamento 25.10.2023

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

